

PAR COURRIEL

Québec, le 20 février 2023

Bonjour,

Nous donnons suite à votre demande d'accès, reçue le 31 janvier 2023, afin d'obtenir le ou les documents suivants :

- « • Toutes les « *Conventions de performance et d'imputabilité* » concluent entre la Société d'habitation du Québec et le/la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, ou son ministère, et ce, entre le 1er janvier 2004 et aujourd'hui.
- Tous les documents contenant les directives que le/la ministre des Affaires municipales et de l'habitation ou son ministère a adressées à la Société d'Habitation du Québec au regard du programme Réno-Québec, incluant les volet« maisons lézardées».
- Toute Loi adoptée par l'Assemblée Nationale au regard du programme Réno-Québec, incluant le volet« maisons lézardées».
- Tout Règlement auquel le Société d'habitation du Québec doit se soumettre au regard du programme Réno-Climat, incluant le volet « maisons lézardées», que le-/lesdits Règlement ait /aient été adopté.s par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation ou par la Société d'habitation du Québec, incluant son Conseil d'administration. »

... 2

Après analyse, il appert que nous ne détenons pas les documents faisant l'objet de votre demande. Toutefois, vous trouverez, en pièce jointe, les normes du programme Rénovation Québec ainsi que les modalités d'application transmises à nos mandataires.

Conformément à l'article 51 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A--2.1), nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci-joint une note explicative à ce sujet.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Responsable de l'accès aux documents et de
la protection des renseignements personnels,

(Original signé)

FADI GERMANI

N/Réf. : 2022-2023-49

RLRQ, chapitre A-2.1

LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

51. Lorsque la demande est écrite, le responsable rend sa décision par écrit et en transmet copie au requérant et, le cas échéant, au tiers qui a présenté des observations conformément à l'article 49.

La décision doit être accompagnée du texte de la disposition sur laquelle le refus s'appuie, le cas échéant, et d'un avis les informant du recours en révision prévu par la section III du chapitre IV et indiquant notamment le délai pendant lequel il peut être exercé.

1982, c. 30, a. 51; 2006, c. 22, a. 28.

Avis de recours

À la suite d'une décision rendue en vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

Révision par la Commission d'accès à l'information

a) Pouvoir :

L'article 135 de la Loi prévoit qu'une personne dont la demande écrite a été refusée en tout ou en partie par le responsable de l'accès aux documents ou de la protection des renseignements personnels peut demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision. La demande de révision doit être faite par écrit; elle peut exposer brièvement les raisons pour lesquelles la décision devrait être révisée (art. 137).

L'adresse de la Commission d'accès à l'information est la suivante:

Québec	525, boul. René-Levesque Est Bureau 2.36 Québec (Québec) G1R 5S9	Tél. : 418 528-7741 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Télec. : 418 529-3102
Montréal	500, boul. René Lévesque Ouest Bureau 18.200 Montréal (Québec) H2Z 1W7	Tél. : 514 873-4196 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Télec. : 514 844-6170

b) Motifs :

Les motifs relatifs à la révision peuvent porter sur la décision, sur le délai de traitement de la demande, sur le mode d'accès à un document ou à un renseignement, sur les frais exigibles ou sur l'application de l'article 9 (notes personnelles inscrites sur un document, esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature qui ne sont pas considérés comme des documents d'un organisme public).

c) Délais :

Les demandes de révision doivent être adressées à la Commission d'accès à l'information dans les 30 jours suivant la date de la décision ou de l'expiration du délai accordé au responsable pour répondre à une demande (art. 135).

La Loi prévoit spécifiquement que la Commission d'accès à l'information peut, pour motif raisonnable, relever le requérant du défaut de respecter le délai de 30 jours (art. 135).

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le programme a pour objet de stimuler la revitalisation de secteurs de territoires municipaux dont la vocation résidentielle est en déclin.

Le programme établit les critères que doit respecter une municipalité dans l'élaboration d'un programme municipal complémentaire au présent programme.

La Société d'habitation du Québec participe financièrement à l'application du programme municipal selon les règles établies et dans les proportions prévues par le présent programme.

2. Une municipalité peut préparer un programme municipal de revitalisation sur son territoire et l'adopter par règlement.

Le programme municipal et toute modification à celui-ci doivent être approuvés par la Société.

3. Un programme municipal peut inclure une seule ou plusieurs des interventions admissibles prévues à la section II et s'applique dans un ou plusieurs secteurs de son territoire. La désignation d'un secteur n'est pas requise si la municipalité participe uniquement au volet conservation du patrimoine bâti ou au volet maisons lézardées.

4. La municipalité doit démontrer, à la satisfaction de la Société, que le secteur sélectionné rencontre les critères suivants :

1° il est situé sur une partie restreinte de son territoire;

2° il comporte une proportion importante de logements qui nécessitent des travaux de rénovation;

3° son état actuel et l'évolution de sa vocation résidentielle requièrent une intervention publique.

5. La municipalité et la Société, lorsqu'un programme municipal a reçu l'approbation de cette dernière, doivent conclure une entente portant sur la gestion de ce programme.

Cette entente établit les responsabilités respectives des parties, notamment en ce qui a trait aux opérations financières et comptables découlant de l'application du programme municipal et du partage financier en résultant. Elle peut prévoir également toute disposition jugée pertinente par la Société pour la gestion du programme dont le

contenu des dossiers constitués par la municipalité et se rapportant aux projets ou aux bâtiments faisant l'objet du programme, les délais d'exécution des travaux et les conditions de vente des immeubles ayant fait l'objet du programme.

Les règles visant la visibilité de l'application du présent programme auprès de la clientèle desservie par la municipalité sont inscrites à cette entente.

6. La Société peut établir des critères de priorité pour la sélection des municipalités participant au programme. Elle peut également établir des règles administratives qui précisent ou définissent les modalités et conditions d'application des critères du présent programme et qui devront être respectées par les municipalités participant au programme. Ces règles administratives peuvent concerner notamment les interventions admissibles, l'application de ratios pour la répartition du budget entre les interventions prévues au programme municipal, des mesures assurant la protection des locataires contre les évictions systématiques et les hausses de loyer injustifiées.

SECTION II

INTERVENTIONS ADMISSIBLES

7. Les interventions admissibles au programme sont regroupées en six volets :

- 1° la rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu;
- 2° les interventions sur l'habitation;
- 3° la mise en valeur du secteur;
- 4° les interventions sur des biens municipaux;
- 5° la conservation du patrimoine bâti;
- 6° les maisons lézardées.

À moins d'une disposition contraire convenue entre la Société et la municipalité, au moins 80 % du budget alloué à cette dernière doit viser des bâtiments résidentiels.

Les interventions admissibles peuvent être réalisées soit par le biais d'une aide financière versée par la municipalité aux propriétaires des bâtiments touchés ou aux bénéficiaires visés par le programme municipal, ou soit par une action directe de la municipalité par laquelle elle réalise elle-même des interventions prévues au programme municipal.

8. Le volet « rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu » correspond à une intervention qui vise à corriger l'ensemble des défauts majeurs d'un logement et dont la structure d'aide permet d'accorder une aide financière en fonction

de la capacité de payer du ménage pouvant l'occuper. Dans le cas des logements locatifs, cette mesure doit prévoir un mode de fixation du loyer après rénovation qui permet de faire bénéficier le locataire de l'aide financière versée. La Société peut définir la notion de ménage à faible revenu en tenant compte notamment des différentes politiques gouvernementales à cet égard.

9. Le volet « interventions sur l'habitation » correspond à toutes interventions qui visent directement le logement et qui ne sont pas incluses dans le volet « rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu » ou dans le volet « maisons lézardées ». Il englobe également les interventions qui visent à répondre à des problématiques particulières d'un quartier ou à appuyer l'ensemble des opérations mises en place par la municipalité pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle d'un quartier. Ces interventions sont les suivantes :

1° la rénovation résidentielle;

2° la construction résidentielle;

3° la transformation en logement d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment non résidentiel;

4° l'ajout d'un logement à un bâtiment résidentiel ou le réaménagement des logements d'un bâtiment;

5° l'adaptation d'un bâtiment ou d'un logement aux besoins d'une personne handicapée;

6° l'accession à la propriété d'une résidence principale;

7° l'encouragement à la réalisation d'unités résidentielles dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec, approuvé par le décret numéro 1335-97 du 15 octobre 1997, ou du Programme Logement abordable Québec, approuvé par le décret numéro 148-2002 du 20 février 2002. Les projets faisant l'objet d'une telle intervention sont considérés conformes à l'ensemble des critères du présent programme s'ils respectent les règles concernant les zones territoriales d'application du programme et s'ils sont réalisés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec;

8° l'achat-rénovation résidentielle ou l'achat-transformation en logement réalisé par un organisme à but non lucratif ou par une société paramunicipale en habitation;

9° l'appui aux initiatives municipales. Sont incluses dans cette intervention des activités complémentaires aux autres interventions prévues au programme municipal qui viennent en assurer la réalisation ou qui répondent à des situations particulières, ce qui inclut notamment : le support auprès des propriétaires ou

des résidants (excluant les frais de préparation, d'application et de promotion du programme municipal), des projets de démonstration, des projets spéciaux liés à la nature ou à la problématique spécifique d'un quartier.

Pour les interventions visant un bâtiment, ce dernier ne doit pas présenter après les travaux une défectuosité qui constitue une menace à la sécurité des occupants.

10. Le volet « mise en valeur du secteur » correspond à l'une des interventions suivantes :

1° la démolition d'un bâtiment accessoire ou vétuste et l'aménagement de l'espace ainsi dégagé;

2° la rénovation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment ne comportant pas d'unités résidentielles;

3° la protection ou la mise en valeur d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles présentant des aspects architecturaux ou patrimoniaux particuliers.

11. Le volet « interventions sur des biens municipaux » correspond à :

1° l'aménagement d'un parc ou d'un stationnement municipal;

2° l'installation de mobilier urbain permanent;

3° l'installation d'équipements de loisirs.

12. Le volet « conservation du patrimoine bâti » correspond à une intervention qui vise à mettre en valeur un immeuble ou un ensemble d'immeubles présentant un caractère patrimonial important dans la municipalité. Ce volet est appliqué par la Société en collaboration avec le ministère de la Culture et des Communications.

12.1 Le volet « maisons lézardées » correspond à une intervention sur un bâtiment comprenant une vocation résidentielle et dont les fondations présentent des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol naturel ou rapporté qui entoure les fondations. Les travaux admissibles sont ceux visant à remettre en état les fondations et à corriger les autres éléments du bâtiment qui ont été endommagés par le mouvement des fondations; ces travaux doivent comprendre l'installation d'au moins un pieu pour stabiliser les fondations du bâtiment admissible. Les travaux reconnus pour fins de l'établissement de l'aide financière sont ceux se rapportant à la partie résidentielle du bâtiment.

13. Les travaux reconnus dans le cadre de l'ensemble de ces volets doivent respecter les conditions suivantes :

1° les travaux reconnus doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec sauf si ces travaux sont réalisés sous l'autorité de la municipalité par son personnel régulier, ou si ces travaux sont exécutés dans le cadre du volet « conservation du patrimoine bâti » par des personnes répondant aux exigences du ministère de la Culture et des Communications. La Société peut exiger que les travaux effectués dans le cadre du programme fassent l'objet d'un plan de garantie reconnu par elle;

2° les travaux reconnus ne peuvent être effectués sur un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le présent programme;

3° les travaux reconnus ne peuvent faire l'objet d'une aide financière cumulée à celle accordée par la Société dans le cadre de ses autres programmes à moins d'une disposition contraire prévue à cet effet par le programme concerné ou s'il s'agit du Programme AccèsLogis Québec ou du Programme Logement abordable Québec. Dans le cas de ces deux derniers programmes, le montant de l'aide additionnelle accordée par la municipalité ne doit pas dépasser, sauf pour les dossiers approuvés par le Conseil du trésor, les montants suivants :

a) s'il s'agit du Programme AccèsLogis Québec ou du volet « social et communautaire » du Programme Logement abordable Québec, 15 % du montant de l'aide financière totale (incluant la contribution de base du milieu mais non la contribution additionnelle) accordée en vertu de l'un de ces programmes;

b) s'il s'agit du volet « privé » du Programme Logement abordable Québec, 40 % du montant de l'aide financière totale (incluant la participation obligatoire de la municipalité) accordée en vertu de ce programme;

4° les travaux reconnus, s'ils visent la rénovation résidentielle, ne peuvent être effectués sur un bâtiment appartenant à une coopérative d'habitation ou à un organisme à but non lucratif qui reçoivent, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, une aide continue pour défrayer le déficit d'exploitation. La Société peut également exclure du programme d'autres bâtiments qui ne peuvent faire l'objet d'une participation financière du gouvernement du Canada au programme;

5° les travaux reconnus ne peuvent être effectués sur un bâtiment appartenant au gouvernement du Québec, à celui du Canada ou à l'un de leurs ministères ou organismes.

SECTION III

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

14. Pour les fins du calcul du coût des travaux reconnus, sont considérés :

- 1° le coût de la main-d'œuvre et celui des matériaux fournis par l'entrepreneur;
- 2° le coût du permis de construction municipal relatif à l'exécution des travaux;
- 3° les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
- 4° le montant payé par le propriétaire au titre de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ);
- 5° les frais de relogement versés à un locataire;
- 6° les frais exigés du propriétaire par la municipalité pour l'administration du programme;
- 7° la prime payée par le propriétaire pour bénéficier d'un plan de garantie visant les travaux reconnus.

15. Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble ne sont pas reconnus sauf, pour ces derniers, dans le cadre des interventions du volet « interventions sur l'habitation » prévoyant spécifiquement l'acquisition d'un bâtiment résidentiel.

Dans le cas d'un bâtiment ayant fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux doit être ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée en rapport avec ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établie par la municipalité.

Dans le cas d'une intervention relevant du paragraphe 9° de l'article 9, les coûts reconnus sont ceux acceptés par la Société lors de son approbation de l'intervention mise en place par la municipalité.

16. Dans le cas des interventions consistant en une aide financière accordée à un propriétaire pour l'exécution de travaux ou pour l'acquisition d'un immeuble, la participation financière de ce dernier doit être fixée au moins au tiers du coût total des travaux reconnus. Si le propriétaire est une coopérative d'habitation ou un organisme à but non lucratif oeuvrant principalement dans le domaine de l'habitation, la participation minimale doit être fixée au moins à 25 % du coût total des travaux reconnus. La Société peut accepter une participation plus basse du propriétaire lorsqu'il s'agit d'une

intervention relevant du volet « rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu ».

Dans le cas des autres types d'intervention, aucune participation minimale n'est exigée du bénéficiaire. La participation financière de la municipalité et celle de la Société à l'aide versée ou aux coûts encourus, sont celles établies à l'article 17.

17. La participation financière de la Société à l'aide financière versée par la municipalité ou aux coûts assumés par elle, varie selon le volet concerné :

1° elle est de 66,6 % pour le volet « rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu »;

2° elle est de 50 % pour le volet « interventions sur l'habitation »;

3° elle est de 33,3 % pour le volet « mise en valeur du secteur »;

4° elle est de 25 % pour le volet « interventions sur des biens municipaux »;

5° elle est de 50 % pour le volet « conservation du patrimoine bâti ». De façon exceptionnelle, lorsque le projet le justifie, la Société peut, avec l'autorisation du ministre, porter sa participation financière à 66,6 %. La participation de la municipalité peut être assumée, en tout ou en partie, par un autre organisme ou personne;

6° elle est de 50 % pour le volet « maisons lézardées » mais peut être portée jusqu'à 66,6 % advenant une participation financière du gouvernement du Canada à ce volet.

SECTION IV

DISPOSITIONS DIVERSES

18. L'aide financière totale accordée au propriétaire et toute dépense engagée par la municipalité sont déboursées par la municipalité. La Société, par le biais d'une entente avec la municipalité, précise, pour la partie de l'aide financière assumée par la Société, la portion qui sera remboursée par cette dernière lors de la réalisation du projet et la portion qui fera l'objet d'un prêt contracté par la municipalité pour une durée pouvant atteindre 15 ans. La Société peut reconnaître des frais d'intérêts sur le financement temporaire portant sur les montants dus par elle. La Société rembourse à la municipalité le capital et les intérêts de ce prêt selon les modalités et le taux convenus entre les parties. La Société peut également convenir de rembourser en tout ou en partie, avant le terme fixé, le solde du prêt.

19. Une municipalité peut imposer des frais d'administration au propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière.

20. Toute intervention réalisée à l'extérieur des limites du secteur désigné par la municipalité doit être préalablement autorisée par la Société.

21. Aucune dépense encourue avant l'entrée en vigueur de l'entente intervenue entre la Société et la municipalité n'est admissible au présent programme à moins qu'elle n'ait été préalablement autorisée par la Société.

Dans le cas du volet « maisons lézardées », la Société peut prendre entente avec la municipalité pour reconnaître des travaux admissibles exécutés avant l'entrée en vigueur du programme municipal ou avant sa reconnaissance par la Société dans le cadre de ce volet. Ces travaux ne doivent pas avoir été exécutés plus d'un an avant l'entrée en vigueur du programme municipal ou, si le programme municipal est mis en œuvre ou reconnu par la Société au cours de l'année 2003, ils doivent avoir été exécutés après le 1^{er} janvier 2001 afin de couvrir notamment les conséquences découlant des sécheresses survenues en 2001 et 2002.

22. La municipalité doit prévoir des mécanismes pour assurer le remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée conjointement par elle et la Société s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire ou le bénéficiaire.

De tels mécanismes doivent également être prévus dans les cas de non-respect des obligations imposées au propriétaire ou au bénéficiaire aux termes du programme municipal.

23. Le gouvernement peut, en tout temps, mettre fin au présent programme et la Société ne peut, à compter du jour de la prise d'effet de sa cessation, verser une aide financière en application du présent programme à l'égard de toute demande d'aide financière approuvée par la municipalité ou de toute dépense engagée par la municipalité après cette date.

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

Modalités d'application

Direction de l'amélioration de l'habitat

Juin 2021

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC
Modalités d'application

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
NATURE DU PROGRAMME.....	4
DÉFINITIONS.....	5
1. Paramètres du programme	7
1.1. Municipalités admissibles	7
1.2. Territoire d'application	7
1.2.1. Choix des secteurs.....	7
1.2.2. Interventions en dehors des secteurs sélectionnés	8
1.2.3. Zone inondable ou autres contraintes naturelles	8
1.3. Interventions admissibles	8
1.3.1. Volet I : « La rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu ».....	9
1.3.2. Volet II : « Les interventions sur l'habitation »	9
1.3.3 Volet VI : « Les maisons lézardées »	10
1.4 Bâtiments admissibles.....	10
1.5 Coopératives ou organismes à but non lucratif qui bénéficient déjà d'une aide gouvernementale	10
1.6 Conditions liées à l'exécution des travaux.....	10
1.6.1. Recours aux services d'un entrepreneur	11
1.6.2. Projets déjà subventionnés par AccèsLogis Québec.....	11
1.7 Coûts admissibles.....	12
1.8 Coûts non admissibles.....	12
2. Présentation du programme et processus d'approbation	13
2.1 Nom du programme	13
2.2 Processus d'approbation.....	13
2.3 Signature des ententes de gestion et de sécurité.....	13
2.4 Présentation d'un premier programme municipal	13
2.4.1 Informations sur les secteurs.....	13
2.4.2 Informations sur les interventions.....	13
2.4.3 Règlement municipal	14
2.5 Modifications au programme	14
3. Aide financière.....	15
3.1 Participation financière du propriétaire.....	15
3.2 Contribution de la Société d'habitation du Québec et de la municipalité.....	15
3.3 Structure de l'aide financière pour le volet I : « La rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu ».....	15
4. Rôles et responsabilités.....	17
4.1 Responsabilités du partenaire dans la gestion du programme municipal	17
4.2 Reddition de comptes	17
4.2.1 Contrôle de la qualité	17
4.2.2 État financier audité des débours et des encaissements	17
4.3 Responsabilités du propriétaire.....	18
4.4 Mode de fixation des loyers après les rénovations	18
4.4.1 Volet I	18
4.4.2 Volet II.....	19

5.	Cheminement du dossier.....	20
5.1	Sélection des bénéficiaires.....	20
5.2	Informations préliminaires à fournir au propriétaire	20
5.3	Principales étapes de réalisation	20
5.4.	Constitution et contenu d'un dossier.....	21
6.	Application WEB – Programmes d'amélioration de l'habitat.....	23
7.	Contribution financière gouvernementale.....	24
7.1.	Modalités de financement	24
7.2.	Principales étapes du versement de la contribution financière gouvernementale.....	25
7.3.	Programmation	25
7.4.	Suivi des engagements financiers	26
7.4.1.	Engagement financier	26
7.4.2.	Budget et suivi	26
7.4.3.	Suivi des engagements et enregistrement du paiement.....	26
7.4.3.1.	Ratios budgétaires	27
7.4.3.2.	Date limite pour le paiement de l'aide financière	27
7.4.4.	Remplacement des dossiers annulés	27
7.4.5.	Traitement des encaissements par la municipalité.....	27
7.4.6.	Correction des transactions financières déjà faites	27
7.4.7.	Non-conformité des engagements ou des paiements	28
7.4.8.	Paiement comptant.....	28
	ANNEXE I - MODALITÉS VOLET VI « LES MAISONS LÉZARDÉES »	29
	ANNEXE II - RÉPARTITION BUDGÉTAIRE	33
	ANNEXE III - CONTRÔLE DES LOYERS	34
	ANNEXE IV - CONFIRMATION DU LOYER AVANT TRAVAUX ET ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE	45

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

INTRODUCTION

Le présent document sur les modalités d'application du programme Rénovation Québec (PRQ) s'adresse en particulier aux municipalités qui participent ou souhaitent participer à ce programme.

Il précise les paramètres du programme et les modalités administratives à respecter lors de la préparation d'un règlement municipal.

Des exemples de règlements ont été rédigés et ils peuvent être fournis aux municipalités qui souhaitent participer au PRQ pour la première fois.

NATURE DU PROGRAMME

Le PRQ est entré en vigueur en 2002 et s'inscrit dans la continuité du Programme de revitalisation des vieux quartiers. Il s'applique à toutes les municipalités du Québec dont une partie du territoire nécessite une intervention publique pour améliorer les logements dans les secteurs résidentiels dégradés. Il consiste à soutenir la municipalité dans ses efforts de revitalisation en partageant avec elle le coût de l'aide versée pour des travaux réalisés dans le cadre de ce programme.

La pertinence du programme repose sur le fait que des quartiers, dont la vocation résidentielle est en déclin, connaissent un certain désinvestissement auquel sont associées, entre autres, la pauvreté et la détérioration du parc de logements ou une décroissance de la population.

Le programme vise à favoriser la revitalisation des quartiers qui subissent les conséquences négatives de la dégradation ou de la disparition de certaines activités et, par conséquent, un déclin de leur vocation résidentielle.

La nature du programme implique que la Ville s'est donné une orientation ou un plan global de revitalisation pour un secteur que le programme viendra soutenir.

Les interventions réalisées dans le cadre du programme visent à répondre à des problématiques particulières dans un quartier dont la vocation résidentielle est en déclin et à appuyer des mesures que la municipalité met en place pour stimuler la revitalisation de ce quartier et conserver sa vocation résidentielle.

Même si le programme permet la construction de nouveaux bâtiments, cette intervention se veut le complément des efforts déployés pour rénover ou revitaliser un quartier. Elle peut avoir pour objet, par exemple, de combler un espace vacant pour refaire une trame urbaine brisée.

DÉFINITIONS

Pour faciliter la communication entre les différents intervenants concernés par l'administration du programme, il convient de définir les termes fréquemment utilisés par la SHQ.

Application PAH : application de transfert électronique de données, appelée Programme d'amélioration de l'habitat (PAH); il s'agit d'un outil informatique qui a été conçu par la SHQ et auquel les partenaires ont accès par Internet pour transmettre à la SHQ, à certaines étapes du cheminement d'un dossier, les données permettant de faire un suivi de l'administration des programmes et les transactions financières requises.

Bénéficiaire : synonyme de « propriétaire » pour les besoins du programme.

Débours : versement au bénéficiaire, par la municipalité, de la totalité ou d'une partie de l'aide financière qui a fait l'objet d'un engagement.

Défectuosité majeure : détérioration importante d'un élément essentiel d'un bâtiment (murs extérieurs, toiture, fenêtres, fondation, système électrique, plomberie, système de chauffage, système de sécurité incendie, charpente) dont la correction est nécessaire pour lui redonner son caractère fonctionnel.

Engagement : montant de l'aide financière autorisée par le partenaire.

Entente propriétaire-locataire : entente qui est conclue entre le propriétaire et le locataire et qui fixe notamment le loyer et certaines conditions à respecter pour l'année de location suivant la date de la fin des travaux de rénovation.

Intervention : mesure mise en place par la municipalité pour accorder une aide financière favorisant la réalisation de certains travaux ou de certains projets. Cette notion sert principalement à définir les travaux admissibles dans un volet du programme et à regrouper les activités réalisées par la municipalité aux fins des statistiques.

Numéro de phase : numéro se rapportant à une année financière pour laquelle la SHQ a alloué un budget. Par exemple, la phase VIII correspond à l'année budgétaire 2011-2012.

Partenaire : municipalité autorisée par la SHQ à administrer le programme en vertu d'une entente conclue conformément à l'article 89.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

Programmation : période commençant généralement le 1^{er} avril d'une année et se terminant le 31 mars de l'année suivante; la programmation est étroitement liée au processus budgétaire de la SHQ.

Responsable municipal : personne que la municipalité a désignée comme étant son représentant officiel auprès de la SHQ pour la gestion du programme.

Revitalisation : ensemble d'actions visant à améliorer la condition (milieu physique) des secteurs défavorisés sur le plan social et économique. Pour une municipalité, elle implique de définir une orientation, d'élaborer un plan stratégique et de concentrer les efforts dans un secteur ciblé, en déclin. Elle repose sur une vision concertée à long terme.

Secteur : partie du territoire municipal où le programme sera appliqué.

Volet : ensemble d'interventions qui sont admissibles dans le programme et qui concernent un même domaine; les différents volets servent notamment à déterminer la contribution financière de la SHQ aux diverses interventions mises en place par une municipalité dans le cadre du programme.

1. Paramètres du programme

1.1. *Municipalités admissibles*

Toutes les municipalités du Québec sont admissibles au programme, dans la mesure où elles peuvent démontrer leurs besoins en matière de revitalisation (dans les secteurs en déclin). Par contre, si la demande de participation des municipalités dépasse les possibilités qu'offre le budget disponible, la SHQ peut procéder à une répartition du budget global afin de répondre à l'ensemble des demandes.

1.2. *Territoire d'application*

Toutes les municipalités qui désirent participer au PRQ doivent cibler un ou des secteurs à revitaliser. Ces secteurs doivent représenter moins de 50 % du territoire de la municipalité et être situés dans une partie restreinte de celui-ci. Leurs limites doivent être indiquées sur une carte du territoire municipal. Au besoin, une description écrite des limites de ces secteurs peut être fournie.

1.2.1. **Choix des secteurs**

Le programme ayant pour objet de stimuler la revitalisation de territoires municipaux dont la vocation résidentielle est en déclin, il ne s'applique pas à l'ensemble du territoire municipal. Les municipalités doivent donc choisir une ou des parties de leur territoire qui comptent une proportion élevée de logements en mauvais état ou vacants et concentrer leurs actions dans ces secteurs. Cela a pour effet d'accentuer l'impact des interventions. À l'inverse, le choix d'un territoire trop vaste ou d'un trop grand nombre de secteurs aurait pour conséquence d'amoinrir l'effet positif des interventions.

La municipalité doit démontrer, à la satisfaction de la Société, que le secteur sélectionné satisfait aux critères suivants :

- 1— il est situé sur une partie restreinte de son territoire;
- 2— il comporte une proportion importante de logements qui nécessitent des travaux de rénovation;
- 3— son état actuel et l'évolution de sa vocation résidentielle requièrent une intervention publique pour améliorer sa vocation résidentielle.

La municipalité doit fournir à la SHQ des données qui démontrent le respect de ces critères, notamment en ce qui concerne les points ci-dessous.

1. L'ensemble des secteurs sélectionnés représente moins de 50 % du parc de logements total de la municipalité (estimer notamment le nombre total de logements situés dans les secteurs ciblés par rapport au nombre de logements de la municipalité).
2. La proportion de logements qui nécessitent des travaux importants de rénovation et qui sont situés dans les secteurs sélectionnés est plus importante que celle que l'on observe dans le reste du territoire municipal (estimer notamment l'âge moyen des bâtiments résidentiels dans ces secteurs par rapport à l'âge de ceux qui se trouvent ailleurs sur le territoire municipal). Ce critère peut être rempli si au moins 50 % des logements de chacun des secteurs ont été construits depuis plus de trente ans;

3. Les secteurs sélectionnés sont en mauvais état par rapport au reste du territoire municipal et ils ont perdu une partie de leur attrait résidentiel (en raison, par exemple, du nombre de bâtiments ou de locaux résidentiels et commerciaux abandonnés ainsi que des terrains vacants à la suite de travaux de démolition). La municipalité peut satisfaire à ce critère si elle est en mesure de démontrer que la population a récemment diminué dans un secteur donné ou qu'au moins 25 % des ménages de ce secteur ont un revenu inférieur au plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) d'un logement de deux chambres à coucher dans leur municipalité - voir les tables de revenus pour deux ou trois personnes excluant les couples du site des partenaires de l'amélioration de l'habitat à l'adresse suivante:

http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/amelioration_de_lhabitat/programmes/prq/administration_du_programme/tables_de_revenus_et_loyers_medians.html#menu-header-partenaire).

D'autres données retenues par la municipalité pour démontrer que les secteurs d'intervention ciblés respectent les critères précédents peuvent être soumises à la Société.

1.2.2. Interventions en dehors des secteurs sélectionnés

Une municipalité peut faire des interventions en dehors des secteurs sélectionnés. Cependant, elle doit le prévoir dans son programme et un maximum de 15 % du budget alloué par la SHQ peut être affecté à ces interventions.

1.2.3. Zone inondable ou autres contraintes naturelles

Les travaux ne peuvent être exécutés sur un bâtiment situé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si des travaux visant à protéger le bâtiment contre les conséquences d'une inondation ont été réalisés ou que de tels travaux seront exécutés en même temps que ceux qui sont autorisés par la municipalité. Les travaux qui ont pour objet d'immuniser un bâtiment contre les risques d'inondation ou contre d'autres risques ne sont pas admissibles au programme.

La municipalité doit confirmer que les secteurs sélectionnés ne se trouvent pas dans une zone inondable.

La municipalité peut décider d'appliquer cette restriction aux bâtiments situés dans une zone de contraintes naturelles comportant, par exemple, des risques d'érosion ou de glissement de terrain.

1.3. Interventions admissibles

Les interventions qu'une municipalité peut choisir de réaliser dans le cadre de son programme s'appliquent uniquement à la partie résidentielle d'un bâtiment, et sont regroupées en deux volets.

Volet I : « La rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu »

Volet II : « Les interventions sur l'habitation »

Volet IV : « Les maisons lézardées »

Si ces interventions concernent d'autres activités, elles devraient être faites en ayant recours à un programme distinct.

1.3.1. Volet I : « La rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu »

Pour être incluse dans ce volet, l'intervention devrait viser à corriger l'ensemble des défauts majeurs d'un logement ou d'un bâtiment résidentiel (contrairement aux interventions qui concernent uniquement la sécurité ou la réparation des façades extérieures). De plus, la structure d'aide de cette intervention devrait permettre d'accorder une aide financière en fonction de la capacité de payer du ménage-occupant, que ce soit le locataire ou le propriétaire. Toutefois, si l'aide financière disponible ne permet pas de corriger toutes les défauts majeurs, la priorité devra être accordée aux travaux liés à la sécurité.

1.3.2. Volet II : « Les interventions sur l'habitation »

Le volet II regroupe six interventions qui visent directement le logement ou la partie résidentielle d'un bâtiment et qui ne sont pas incluses dans le volet I.

➤ II-1 : « La rénovation résidentielle »

Cette intervention peut porter sur la rénovation légère ou lourde d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment mixte, la réparation de la façade d'un bâtiment résidentiel, la correction des défauts liés à la sécurité des occupants, le réaménagement ou l'ajout de logements, la mise en valeur des aspects architecturaux d'un bâtiment résidentiel, etc.

➤ II-2 : « La construction résidentielle »

Cette intervention porte sur la construction de bâtiments neufs ou la démolition-reconstruction dans un secteur résidentiel en déclin. Elle pourrait par exemple viser à assurer la continuité de la trame urbaine en démolissant une maison abandonnée pour en reconstruire une nouvelle.

➤ II-3 : « Le recyclage »

Cette intervention consiste à transformer en logements une partie ou la totalité d'un bâtiment non résidentiel (par exemple, convertir une école en immeuble à logements).

➤ II-4 : « L'adaptation de domicile »

Cette intervention consiste à réaménager un bâtiment résidentiel ou un logement pour l'adapter aux besoins d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie (par exemple, installer une rampe d'accès).

➤ II-5 : « L'accession à la propriété »

Cette intervention vise à favoriser l'accession à la propriété (résidence principale) par l'attribution d'une aide financière à un propriétaire-occupant (par exemple, en accordant un crédit de taxes).

➤ II-6 : « La bonification AccèsLogis »

Cette intervention prévoit le versement d'une aide financière additionnelle pour favoriser la réalisation d'un projet s'inscrivant dans ce programme.

La municipalité doit veiller à ce que le bâtiment qui fait l'objet de l'une de ces interventions ne présente pas, après les travaux, une menace pour la sécurité des occupants.

1.3.3 Volet VI : « Les maisons lézardées »

Ce volet concerne les interventions sur des bâtiments ayant au moins en partie une fonction résidentielle et dont les fondations présentent des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol naturel ou rapporté qui entoure la fondation. Il n'est pas nécessaire de désigner un secteur pour appliquer ce volet du programme; il peut être appliqué à l'ensemble du territoire municipal.

1.4 Bâtiments admissibles

Les bâtiments admissibles sont des bâtiments ou des parties de bâtiment de type résidentiel situés à l'intérieur des limites du territoire d'application du programme.

Un bâtiment appartenant au gouvernement du Québec, au gouvernement du Canada ou à l'un de leurs ministères ou organismes, n'est pas admissible.

1.5 Coopératives ou organismes à but non lucratif qui bénéficient déjà d'une aide gouvernementale

Un bâtiment appartenant à une coopérative (coop) ou à un organisme à but non lucratif (OBNL) qui bénéficie d'une aide continue pour défrayer un déficit d'exploitation dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec ou qui fait l'objet d'une entente ou d'un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada n'est pas admissible.

Pour connaître le programme dont a bénéficié l'organisme propriétaire du bâtiment, la municipalité peut demander au représentant de l'organisme une copie de la « convention » ou de l'accord d'exploitation que l'organisme a signé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou avec la SHQ. Elle peut aussi faire directement les vérifications à la SHQ ou à la SCHL.

1.6 Conditions liées à l'exécution des travaux

Aucun des travaux exécutés avant l'autorisation de la municipalité n'est admissible. En effet, un propriétaire ne peut recevoir une aide financière dans le cadre du programme municipal si les travaux visés par sa demande ont été exécutés avant d'être approuvés par la municipalité.

Dans le cas du volet VI, « les maisons lézardées », une municipalité peut décider que son programme sera appliqué de façon rétroactive pour tenir compte de travaux exécutés au cours des douze mois précédant la date de son entrée en vigueur.

Par ailleurs, les travaux que la municipalité choisit de reconnaître doivent respecter les critères décrits ci-après, et ce, peu importe le volet du programme.

1.6.1. Recours aux services d'un entrepreneur

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur possédant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et les numéros de remise des taxes applicables (TPS et TVQ).

Pour les besoins du programme, une personne ayant une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée comme un entrepreneur qui possède une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Si la municipalité n'a pas de liste de prix, elle doit exiger que le propriétaire présente au moins deux soumissions pour s'assurer que les coûts des travaux acceptés correspondent à ceux du marché.

Une municipalité peut exiger que les travaux qui font partie de ses interventions fassent l'objet d'un plan de garantie offert par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) ou par l'Association de la construction du Québec (ACQ). Les coûts d'adhésion à un plan de garantie peuvent faire partie des coûts admissibles pour le calcul de l'aide financière.

1.6.2. Projets déjà subventionnés par AccèsLogis Québec

Les travaux reconnus ne peuvent faire l'objet d'une aide financière cumulée à celle accordée par la Société dans le cadre de ses programmes, à moins qu'une disposition contraire soit prévue à cet effet dans le programme concerné ou qu'il s'agisse du programme AccèsLogis Québec.

Lorsqu'il s'agit d'AccèsLogis Québec, le montant de l'aide additionnelle accordée par la municipalité en vertu du PRQ ne doit pas dépasser, sauf pour les dossiers approuvés par le Conseil du trésor, 15 % du montant de l'aide financière totale (y compris la contribution de base du milieu, mais non la contribution additionnelle) accordée conformément à ce programme. Le règlement municipal peut contenir des dispositions prévoyant une aide inférieure à cette proportion maximale de 15 %.

Les projets qui sont réalisés grâce au programme AccèsLogis Québec et qui font l'objet d'une bonification sont considérés par la SHQ comme conformes à l'ensemble des critères du programme s'ils respectent les règles territoriales d'application (voir le point 1.2).

La SHQ pourra informer la municipalité du montant d'aide financière qui lui sera accordée pour la bonification du programme AccèsLogis. Toutefois, ce montant peut être rajusté tant que les parties concernées (milieu, municipalité et SHQ) n'auront pas confirmé leur contribution respective. Ainsi, aucun montant ne peut être annoncé avant qu'une lettre de confirmation officielle ne soit transmise à la municipalité.

1.7 Coûts admissibles

Pour le calcul du coût des travaux reconnus, sont considérés :

- le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur;
- le coût du permis de construction municipal relatif à l'exécution des travaux;
- les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
- le montant payé par le propriétaire pour les taxes applicables (TPS et TVQ), à moins que le propriétaire ait le droit de les réclamer en totalité ou en partie;
- les frais de relogement versés à un locataire;
- les frais réclamés au propriétaire par la municipalité pour l'administration du programme;
- la prime payée par le propriétaire pour bénéficier d'un plan de garantie pour les travaux reconnus.

La municipalité peut déterminer des montants maximaux pour chacun des coûts énumérés ci-dessus ou pour l'ensemble de ces coûts.

Dans le cas d'un bâtiment ayant subi un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux doit être rajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée à la suite de ce sinistre suivant le contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, selon le montant de la perte établi par la municipalité.

Lorsque le propriétaire (société, organisme, entreprise, etc.) a le droit de recouvrer les taxes en totalité ou en partie, le total des crédits de taxes qu'il a obtenus ou qu'il obtiendra doit être déduit des coûts admissibles.

Lorsqu'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle possède des parties communes (fondations, structure, parement extérieur, toiture), le coût des travaux doit être déterminé et réparti par fonction.

Lorsqu'une municipalité prévoit exiger des frais du propriétaire pour l'administration du programme, elle doit le stipuler dans son règlement municipal.

1.8 Coûts non admissibles

Les coûts d'expropriation ne sont pas admissibles. Il en est de même pour les coûts d'acquisition d'un immeuble, sauf s'ils sont liés à une intervention visant à favoriser l'accession à la propriété d'une résidence principale pour le propriétaire de cet immeuble.

2 Présentation du programme et processus d'approbation

2.1 Nom du programme

Le nom du programme municipal doit inclure intégralement les termes « Rénovation Québec » pour bien indiquer qu'il est mis en place dans le cadre d'un programme plus vaste qui s'applique également à d'autres municipalités du Québec. Ainsi, le nom du programme pourrait être « Rénovation Québec/Ville de _____ ». Les termes « Rénovation Québec » doivent être utilisés dans tous les documents liés au programme qui seront produits par le partenaire.

2.2 Processus d'approbation

Une municipalité qui souhaite participer au programme doit transmettre une résolution à la SHQ dans laquelle elle signale notamment son intention de participer et le budget qu'elle compte demander. Si le budget le permet, la SHQ recommande au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire d'attribuer une enveloppe budgétaire à la municipalité.

2.3 Signature des ententes de gestion et de sécurité

Une municipalité qui désire participer au programme devra convenir avec la SHQ des responsabilités et des tâches de chacun dans l'administration du programme au moyen d'ententes de gestion et de sécurité. Ainsi, avant l'adoption du programme, les représentants dûment désignés par la municipalité devront signer les deux originaux des ententes et les transmettre à la SHQ. Par la suite, un représentant de la SHQ les signera à son tour, et l'une des deux copies de chacune des ententes sera retournée à la municipalité.

2.4 Présentation d'un premier programme municipal

2.4.1 Informations sur les secteurs

La municipalité doit justifier le choix des secteurs qui font l'objet de son programme, tel que précisé au point 1.2.1.

2.4.2 Informations sur les interventions

La municipalité doit transmettre le règlement municipal en vertu duquel le conseil municipal a choisi les interventions qui seront réalisées dans le cadre du programme.

2.4.3 Règlement municipal

Le règlement doit indiquer les critères de priorisation et d'admissibilité au programme municipal, les modalités de calcul et de versement de l'aide financière et, le cas échéant, les engagements que le propriétaire doit respecter après avoir reçu la subvention.

Les étapes qui conduisent à l'approbation du programme municipal par la SHQ sont décrites ci-dessous :

1. Le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire annonce au maire de la municipalité le budget accordé dans le cadre de Rénovation Québec. Parallèlement à cette annonce, la SHQ fait parvenir à la municipalité les modalités d'application du programme ainsi que les ententes de gestion et de sécurité qu'elle doit conclure avec la SHQ au sujet de l'administration du programme.
2. À partir des paramètres du programme Rénovation Québec, la municipalité élabore son programme afin de répondre à ses objectifs et aux enjeux de son territoire. Avant d'être approuvé par le conseil municipal, le programme doit être expédié au conseiller en gestion de la Direction de l'amélioration de l'habitat responsable de la région administrative.
3. La SHQ analyse les documents qu'elle reçoit et s'assure qu'ils respectent les normes du programme Rénovation Québec. Elle informe la municipalité de la conformité de son programme ou des modifications à y apporter, si ce n'est déjà fait.
4. La municipalité adopte son programme municipal par règlement. Le programme et le règlement en vertu duquel il est adopté sont transmis à la SHQ pour approbation.
5. La SHQ confirme à la municipalité l'approbation de son programme.
6. La municipalité peut alors mettre son programme en œuvre.

2.5 Modifications au programme

La municipalité peut modifier son programme en adoptant un nouveau règlement municipal ou en amendement un règlement existant.

Elle doit soumettre toute modification à son règlement municipal, qu'elle soit mineure (date de tombée des demandes, montant des budgets) ou majeure (modification au territoire d'application), ainsi que tout nouveau règlement, à son conseiller en gestion, et ce, selon les étapes mentionnées ci-dessus.

Ces modifications devront être approuvées par la SHQ avant leur entrée en vigueur.

3 Aide financière

3.1 Participation financière du propriétaire

Le propriétaire doit assumer une partie du coût des travaux reconnus dans une proportion minimale qui varie selon le volet.

Volet I : minimum 10 % du coût des travaux reconnus (voir le point 3.3. pour l'application)

Volets II : minimum 33 ⅓ % du coût des travaux reconnus (25 % pour les OSBL et les coops)

Volets VI : minimum 33 ⅓ % du coût des travaux reconnus (25 % pour les OSBL et les coops)

3.2 Contribution de la Société d'habitation du Québec et de la municipalité

La SHQ et la municipalité contribuent à l'aide financière versée au propriétaire dans une proportion qui varie selon le volet.

Participants	Volet I	Volet II	Volet VI
SHQ	66 ⅔ %	50 %	50 %
Municipalité	33 ⅓ %	50 %	50 %

3.3 Structure de l'aide financière pour le volet I : « La rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu »

Une municipalité peut décider d'adopter sa propre structure d'aide financière. Les structures d'aide qui suivent sont données à titre indicatif.

3.3.1 Dans le cas d'un propriétaire-occupant

La structure de l'aide financière pourrait dépendre du revenu du ménage. Elle pourrait alors être modulée de façon à soutenir davantage les ménages dont le revenu est inférieur aux plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) qui sont déterminés chaque année à partir d'une enquête de la SCHL. Un outil de prestation de services en ligne qui permet de consulter les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) est disponible dans la section Tables des revenus et loyers médians du programme PRQ de l'Espace partenaires du site Web de la SHQ à l'adresse suivante :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/amelioration_de_lhabitat/programmes/prq/administration_du_programme/tables_de_revenus_et_loyers_medians.html#menu-header-partenaire.

Ainsi, une structure d'aide inspirée de celle du programme RénoRégion (PRR) pourrait être acceptée (voir la section Tables des revenus du programme PRR de l'Espace partenaires du site Web de la SHQ à l'adresse suivante :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/amelioration_de_lhabitat/programmes/prr/administration_du_programme/tables_de_revenus.html#menu-header-partenaire).

3.3.2 Dans le cas d'un logement locatif

La structure de l'aide financière pourrait dépendre des loyers avant les rénovations (généralement, plus un logement est détérioré, plus son loyer est bas et plus il est probable qu'il soit occupé par un ménage à faible revenu). Elle pourrait être modulée de façon à appuyer davantage la rénovation des logements dont les loyers sont inférieurs aux loyers médians du marché, en accordant un taux d'aide financière supérieur à 66 ⅔ %, sans que ce dernier dépasse 90 %. Les loyers médians sont déterminés chaque année à partir d'une enquête de la SCHL; Un outil de prestation de services en ligne qui permet de consulter les loyers médians du marché est disponible dans la section Tables des revenus et loyers médians du programme PRQ de l'Espace partenaires du site Web de la SHQ à l'adresse suivante :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/amelioration_de_lhabitat/programmes/prq/administration_du_programme/tables_de_revenus_et_loyers_medians.html#menu-header-partenaire.

3.3.3 Autre type de structure d'aide financière

La structure de l'aide financière pourrait être basée sur la valeur (en excluant la valeur du terrain) de la maison ou du logement. Ainsi, toute maison ou tout logement (dans le cas d'un logement locatif) dont la valeur est inférieure à la valeur médiane observable dans la municipalité pour le type d'unité résidentielle visée pourrait bénéficier d'un taux d'aide supérieur à 66 ⅔ % (le taux varierait en fonction de la valeur).

4 Rôles et responsabilités

4.1 Responsabilités du partenaire dans la gestion du programme municipal

Les responsabilités du partenaire sont énumérées dans les deux ententes convenues entre ce dernier et la SHQ, à savoir :

- l'Entente concernant la gestion des programmes d'amélioration de l'habitat (appelée « entente de gestion »);
- l'Entente concernant la sécurité de l'information, notamment pour l'échange de données par Internet (appelée « entente de sécurité »).

En vertu de ces ententes, le partenaire est entièrement responsable de l'administration du programme auprès de la clientèle. Il voit à mettre en place les processus administratifs du programme et à préparer les formulaires qui s'y rattachent. Il peut gérer le programme avec la contribution d'une agence.

4.2 Reddition de comptes

4.2.1 Contrôle de la qualité

Comme mentionné à la section VI de l'entente de gestion, la SHQ exercera un contrôle de qualité pour s'assurer que le partenaire administre le programme conformément aux présentes modalités d'application, aux ententes et aux autres directives qu'elle peut émettre. De plus, une visite de la SHQ sur les lieux où les travaux ont été réalisés est prévue.

4.2.2 État financier audité des débours et des encaissements

Le partenaire doit soumettre à la SHQ un état financier audité des débours et des encaissements faits au cours de l'année financière (du 1^{er} janvier au 31 décembre), et ce, pour chaque projet et chacune des programmations. Le document, fourni par la SHQ, doit être signé par le représentant officiel de la municipalité (directeur général, secrétaire-trésorier ou toute autre personne en autorité) ou par le responsable désigné par la municipalité (la personne qui a préparé l'état financier ou celle qui est responsable du programme). L'auditeur de cet état doit certifier qu'il a exécuté son travail selon les normes de vérification généralement reconnues et que les débours et les encaissements pour la période visée ont été faits en conformité avec les conditions de l'entente et avec les règles administratives du programme. L'auditeur est désigné par la municipalité. La SHQ peut exiger que certains éléments soient vérifiés. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire de produire un état financier audité des débours et des encaissements pour un projet ou une phase au cours desquels aucun débours ni encaissement n'a été fait. Toutefois, la municipalité doit le confirmer par écrit, en utilisant le modèle de confirmation fourni par la SHQ. Ce document doit être signé par le représentant officiel de la municipalité.

L'état financier audité des débours et des encaissements doit être transmis à la SHQ au plus tard le 30 avril suivant la fin de l'année concernée. Après analyse, la SHQ prend acte de la réception du document et en avise la municipalité.

Cet état doit être basé sur une comptabilité de caisse.

Chaque année, la SHQ met à la disposition du partenaire, dans la section États des débours et des encaissements du programme PRQ de l'Espace partenaires du site Web de la SHQ, les documents qui doivent être utilisés pour produire cet état à l'adresse suivante :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/municipalites/amelioration_de_lhabitat/programmes/prq/administration_du_programme/etats_des_debours_et_des_encaissements.html#menu-header-partenaire.

4.3 Responsabilités du propriétaire

Pour recevoir l'aide financière, le propriétaire doit avoir fait exécuter les travaux que la municipalité a autorisés.

4.4 Mode de fixation des loyers après les rénovations

4.4.1 Volet I

Dans le cas d'un logement locatif, la municipalité doit prévoir un mode de fixation du loyer après les rénovations pour s'assurer que le locataire bénéficie de l'aide financière versée au propriétaire.

À cet effet, pour protéger les locataires des hausses de loyer trop élevées, le partenaire doit s'assurer que, dans son mode de fixation des loyers, le propriétaire utilise le taux de rendement proposé par le Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie du logement), de même que le formulaire ou l'outil de calcul pour la fixation du loyer élaboré par ce dernier (<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-la-fixation-de-loyer>). L'utilisation de cet outil présente plusieurs avantages, notamment le fait que le partenaire ne fixe pas lui-même le taux de rendement; ce modèle est reconnu par une entité compétente et indépendante; il est révisé chaque année et diffusé sur le site Web du Tribunal administratif du logement (TAL) dès la fin de janvier. Ces informations sont donc facilement accessibles avant la période de renouvellement des baux.

Seuls les travaux non subventionnés doivent être considérés dans le calcul du loyer.

Avant l'engagement du dossier, le propriétaire doit aviser chaque locataire que l'immeuble fera l'objet d'une aide financière dans le cadre du PRQ pour des travaux de rénovation, et que la hausse de loyer après travaux, s'il y a lieu, sera établie en fonction des dispositions prévues par le Tribunal administratif du logement (TAL). Le partenaire doit s'assurer d'obtenir la confirmation du montant du loyer avant travaux pour chaque logement, par le biais d'un formulaire signé par le propriétaire et le

locataire (voir le formulaire *Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire* à l'annexe IV).

La municipalité doit aussi prévoir une procédure pour vérifier le respect des engagements du propriétaire après le versement de l'aide financière. Elle doit ainsi exiger du propriétaire qu'il s'engage à lui faire parvenir, au moment du renouvellement du bail, une copie des baux ou des avis d'augmentation transmis aux locataires, accompagnés de l'outil de calcul du TAL complété pour l'immeuble ayant fait l'objet des travaux.

Ces documents doivent être conservés dans le dossier (voir le point 5.4). Si le propriétaire fait défaut de respecter ces obligations, il doit rembourser à la municipalité le montant de la subvention versée.

Pour plus d'informations concernant le mode de fixation des loyers, veuillez vous référer à l'annexe III du présent guide d'application.

4.4.2 Volet II

Dans le volet II, lorsque la subvention accordée à un propriétaire d'immeuble locatif dépasse 7 500 \$ en moyenne par logement, le partenaire doit également prévoir un mode de fixation des loyers après rénovation. Pour plus de détails, veuillez vous référer à la section 4.4.1.

5 Cheminement du dossier

5.1 Sélection des bénéficiaires

Le demandeur s'adresse à la municipalité pour s'inscrire au programme. Advenant que le nombre de demandes dépasse le nombre de dossiers réalisables avec le budget qui lui est alloué, la municipalité est responsable de la sélection des bénéficiaires selon une méthode qu'elle définit elle-même. Les critères de sélection ne doivent pas entraîner l'exclusion automatique d'un propriétaire ou d'un bâtiment qui est admissible selon les paramètres du programme. Ils doivent plutôt servir à accorder la priorité à certains projets si la demande dépasse l'offre. De plus, ils doivent être adoptés par une résolution municipale ou être prévus au règlement.

5.2 Informations préliminaires à fournir au propriétaire

Après avoir vérifié sommairement l'admissibilité du propriétaire, la municipalité doit lui communiquer les renseignements suivants :

1. les travaux ne doivent pas débiter avant la délivrance du certificat d'admissibilité;
2. les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et les numéros de taxes applicables (TPS et TVQ);
3. les matériaux doivent être fournis par l'entrepreneur pour faire partie des coûts reconnus. Ils doivent être neufs et au moins de qualité standard;
4. l'aide financière sera versée au propriétaire par la municipalité à la fin des travaux. Dans certains cas, un paiement intermédiaire peut être fait durant les travaux pour la partie réalisée;
5. les travaux relatifs à la sécurité des occupants sont obligatoires.

5.3 Principales étapes de réalisation

1. La municipalité obtient les informations et les documents nécessaires (preuves de revenus, preuve de propriété, procuration, etc.) pour compléter le dossier et attester le respect des normes.
2. La municipalité se rend sur les lieux en compagnie du propriétaire ou de son représentant pour déterminer les travaux admissibles au programme. Il prend des photos pertinentes de l'ensemble des défauts admissibles. Il rédige par la suite le devis, dans lequel il indique la nature de la défektivité et décrit les travaux nécessaires pour la corriger. Cette description doit être assez claire pour permettre à un entrepreneur de bien comprendre les travaux à faire.
3. Le propriétaire se sert du devis pour demander une ou des soumissions à un entrepreneur qui possède une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. Il doit donc être inscrit au registre des détenteurs de licence de la Régie du bâtiment du Québec (www.rpe.rbq.gouv.qc.ca/GIC_Public_NET/RPE/GIC111/GIC111PR01RechercheEntrepreneur.aspx) au moment de la délivrance du certificat d'admissibilité.

4. L'inspecteur analyse les soumissions obtenues par le propriétaire. Ensuite, il confirme à celui-ci les travaux et les coûts reconnus dans le cadre du programme, et il détermine le montant de l'aide financière.
5. La municipalité complète le dossier et obtient les signatures requises, après s'être assuré que le propriétaire a pris connaissance des conditions et des exigences du programme.
6. La municipalité délivre le certificat d'admissibilité qui confirme le montant de l'aide financière accordé et qui autorise le propriétaire à commencer les travaux et lui remet une copie de tous les formulaires pertinents.

5.4. Constitution et contenu d'un dossier

La municipalité doit se donner un système de classement qui lui assure que chacun des dossiers contient l'ensemble des formulaires, des documents et des pièces justificatives nécessaires pour déterminer l'admissibilité d'un projet, pour calculer l'aide financière, pour vérifier la validité des paiements qu'elle a faits, pour retrouver les dates des différents gestes administratifs posés et pour s'assurer que le bénéficiaire respecte les conditions du programme. En principe, pour chaque exigence du programme, le dossier devrait contenir une pièce attestant que celle-ci a été respectée.

À titre d'exemple et de guide, voici une liste des documents que devrait normalement contenir un dossier. À noter que le contenu d'un dossier sera différent s'il s'agit de l'intervention « II-5 : Accession à la propriété » ou « II-6 : Bonification AccèsLogis ».

1. *Demande d'aide** du propriétaire;
2. Photos claires (prises avant les travaux) et datées pour chaque intervention à réaliser;
3. Copie du permis de construction;
4. Plans et devis (le formulaire *Devis détaillé** peut être utilisé);
5. Soumissions conformes et détaillées de l'entrepreneur qui doivent être datées et paraphées par celui-ci (le *Formulaire synthèse pour soumission** peut être utilisé);
6. Preuve de résidence ou de propriété de l'immeuble (avis d'imposition de l'année de la demande d'aide ou fiche d'évaluation);
7. S'il y a lieu, l'avis de cotisation et les déclarations de revenus (fédéraux et provinciaux), y compris les relevés et autres documents si nécessaires (*l'Attestation de déclaration de revenus** peut aussi être remplie);
8. S'il y a lieu, le formulaire *Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire***, signé par le locataire et le propriétaire;
9. S'il y a lieu, la composition du ménage*;
10. Impression des licences d'entrepreneurs obtenues à partir du registre des détenteurs de licence de la Régie du bâtiment du Québec (www.rpe.rbq.gouv.qc.ca/GIC_Public_NET/RPE/GIC111/GIC111PR01RechercheEntrepreneur.aspx);
11. S'il y a lieu, la *Procuration**;
12. S'il y a lieu, les notes d'honoraires;
13. S'il y a lieu, le certificat d'enregistrement au plan de garantie;
14. Calcul de l'aide financière (le formulaire *Devis sommaire** peut être utilisé);

15. *Certificat d'admissibilité**;
16. Photos pertinentes prises après les travaux ;
17. S'il y a lieu, la *Demande de paiement conjoint** ;
18. *Rapport d'avancement des travaux** ou rapport d'inspection final détaillé, signé par la municipalité, le propriétaire et l'entrepreneur;
19. Factures détaillées des entrepreneurs;
20. Copie du chèque fait au nom du propriétaire ou confirmation que le chèque a été fait au nom du propriétaire;
21. S'il y a lieu, copies des avis d'augmentation de loyer accompagnées des formulaires de calcul pour la fixation du loyer du Tribunal administratif du logement.

*Pour l'élaboration de ces formulaires, vous pouvez vous inspirer de ceux des programmes gouvernementaux, notamment du Programme RénoRégion et du Programme d'adaptation de domicile disponibles sur le site Web des partenaires Amélioration de l'habitat.

**Voir le modèle proposé à l'annexe IV.

6 Application WEB – Programmes d’amélioration de l’habitat

Les modalités concernant la saisie dans l’application PAH et la transmission électronique des données sont convenues dans l’entente de gestion des programmes d’amélioration de l’habitat et dans l’entente concernant la sécurité de l’information.

La saisie informatique des données doit se faire conformément à l’entente et aux instructions émises par la SHQ.

Pour tout problème de saisie dans l’application PAH, vous pouvez communiquer avec l’assistance aux partenaires au numéro 1 800 463-4315 ou par courriel à l’adresse: assistancepah@shq.gouv.qc.ca.

7. Contribution financière gouvernementale

La SHQ accorde à la municipalité participante un budget qui représente sa contribution à l'aide financière versée aux propriétaires.

Une fois son programme approuvé par la SHQ, la municipalité verse directement l'aide financière au propriétaire sans autre autorisation de la SHQ. La somme versée au propriétaire comprend la contribution financière de la municipalité et celle de la SHQ. Elle peut être déboursée selon l'avancement des travaux ou uniquement à la fin de ceux-ci.

La municipalité doit verser comptant la contribution de la SHQ au propriétaire.

En vertu de l'entente conclue entre la municipalité et la SHQ pour la gestion du programme, la SHQ peut en tout temps rembourser, en partie ou en totalité, le montant dû à la municipalité ou peut étaler ce remboursement sur une période pouvant atteindre 15 ans. De façon générale, pour les paiements effectués jusqu'au 1^{er} avril 2012, la SHQ a étalé les remboursements à la municipalité sur une période de 15 ans.

À compter du 1^{er} avril 2012, la SHQ rembourse comptant sa contribution financière pour tous les dossiers dans lesquels aucun paiement n'a été effectué à cette date.

Pour tous les dossiers dans lesquels un premier paiement a eu lieu avant le 1^{er} avril 2012, le financement sur 15 ans, comme stipulé dans l'entente de gestion, continue de s'appliquer. Ainsi, chaque année, la SHQ rembourse à la municipalité 1/15 du capital, auquel sont ajoutés les intérêts calculés selon le mode de financement que la municipalité a adopté pour gérer le versement étalé de la contribution gouvernementale. Pour assurer la contribution financière de la SHQ, la municipalité puise dans son fonds de roulement ou adopte un règlement d'emprunt, selon son choix.

7.1. Modalités de financement

La municipalité réclame la contribution financière de la SHQ en effectuant la saisie des versements de l'aide financière au moyen de l'application PAH (voir la section 6).

La SHQ rembourse comptant, mensuellement, sa contribution financière y compris les intérêts courus.

Pour les dossiers pour lesquels le financement sur 15 ans a été appliqué, c'est-à-dire, avant le 1^{er} avril 2012, la SHQ rembourse chaque année à la municipalité les sommes dues selon les modalités convenues dans l'entente de gestion. Le remboursement ne peut dépasser le budget alloué à la municipalité. La SHQ comptabilise les montants dus au cours de l'année en ajoutant les intérêts selon le mode convenu avec la municipalité. En mars de chaque année, la SHQ rembourse à la municipalité le 1/15 du capital emprunté durant l'année précédente (du 1^{er} janvier au 31 décembre) ou les années précédentes et les intérêts courus.

La SHQ ne contribue pas financièrement à la gestion du programme Rénovation Québec.

7.2. Principales étapes du versement de la contribution financière gouvernementale

1. La municipalité se voit attribuer un budget à chaque programmation (du 1^{er} avril au 31 mars). Ce budget représente le montant global de la contribution de la SHQ à l'aide financière que la municipalité accordera conformément à son programme.
2. En utilisant le formulaire Répartition budgétaire, la municipalité fait connaître à la SHQ la répartition du budget entre les différents volets du programme auxquels elle participe, et ce, en distinguant les montants alloués à chaque intervention à l'intérieur de ces volets.
3. La municipalité autorise directement chaque dossier admissible et informe la SHQ des engagements qu'elle a pris en saisissant les données pertinentes de cette étape dans l'application PAH.
4. Lorsque les travaux prévus sont réalisés, la municipalité verse au propriétaire la totalité de la subvention, ce qui inclut la contribution financière de la SHQ. Elle saisit les informations pertinentes de cette étape dans l'application PAH.
5. La SHQ rembourse la municipalité selon les modalités de financement établies.

La SHQ produit un bordereau pour chaque versement qu'elle fait à la municipalité.

7.3. Programmation

En règle générale, une programmation commence le 1^{er} avril d'une année et prend fin le 31 mars de l'année suivante. Elle comporte trois étapes importantes.

1. Début de la programmation

La programmation débute officiellement lorsque le ministre envoie une lettre annonçant à chaque municipalité l'enveloppe budgétaire qui lui est allouée. La SHQ transmet un bulletin *InfoExpress* qui contient les directives relatives à la mise en œuvre de la nouvelle programmation.

2. Réallocation budgétaire

Une réallocation budgétaire est possible en cours d'année lorsque des sommes sont disponibles.

3. Fermeture de la programmation

Avant la fin de l'exercice, la SHQ transmet aux municipalités un bulletin *InfoExpress* qui contient les directives à suivre pour la fermeture d'une programmation.

7.4. Suivi des engagements financiers

7.4.1. Engagement financier

On entend par « engagement financier » l'aide financière qui est accordée à un propriétaire par la municipalité et qui est assumée par la SHQ et la municipalité.

Un engagement financier ne devrait concerner qu'un seul type d'intervention. S'il concerne deux interventions, veuillez-vous adresser à votre conseiller en gestion.

7.4.2. Budget et suivi

Le budget que la SHQ accorde à une municipalité représente le montant total de la part SHQ que la municipalité peut engager pour la programmation à laquelle se rapporte ce budget. C'est la municipalité qui indique à la SHQ la répartition de ce budget dans les différents volets du programme, tout en respectant les lignes directrices établies par la SHQ à ce sujet (voir le formulaire *Répartition budgétaire* à l'annexe II). La SHQ fait notamment le suivi des engagements financiers de la municipalité en fonction de cette répartition par volet.

Le montant total réparti entre les volets ne peut dépasser le budget global que la SHQ a alloué à la municipalité. Cette dernière peut en tout temps réviser sa répartition budgétaire et faire part des modifications à la SHQ, de façon à ce que la somme des engagements faits dans un volet du programme soit égale ou inférieure au montant total affecté à ce volet.

7.4.3. Suivi des engagements et enregistrement du paiement

La municipalité saisit les informations relatives aux engagements financiers et aux paiements dans l'application PAH.

Il est impératif de faire les saisies dans l'application PAH au fur et à mesure que les événements surviennent (par exemple annulation, augmentation ou diminution de l'engagement financier).

La SHQ établit une date limite pour la saisie des engagements pour une programmation. Cette information est fournie dans les directives de fermeture de la programmation que la SHQ transmet aux municipalités.

Après la date limite établie pour la saisie des engagements, les budgets qui ont été alloués à la municipalité seront ajustés dans l'application PAH pour correspondre aux engagements réalisés durant la programmation.

7.4.3.1. Ratios budgétaires

Les ratios budgétaires que doit respecter la municipalité concernant le pourcentage d'interventions en dehors des zones ciblées sont établis sur la base des engagements.

7.4.3.2. Date limite pour le paiement de l'aide financière

Le paiement de l'aide financière pour un dossier engagé durant la programmation pourra se faire au plus tard dans un délai de **trois (3) ans** après la date de fin des engagements déterminée par la SHQ selon sa directive de fermeture de programmation.

Lors du paiement final, le montant de l'engagement doit être ajusté au PAH si la somme des débours faits par la municipalité pour un dossier est différente du montant de l'engagement.

7.4.4. Remplacement des dossiers annulés

Un dossier annulé peut être remplacé uniquement pendant la programmation au cours de laquelle il a été engagé. Toutefois, au cours de la programmation suivante, la municipalité pourra utiliser les soldes récupérés à partir des annulations et des diminutions d'engagements de la programmation précédente pour augmenter un dossier engagé dans cette dernière, jusqu'à concurrence du total des engagements établis au 31 mars de cette même programmation.

7.4.5. Traitement des encaissements par la municipalité

Dans certaines circonstances (fausse déclaration, non-respect d'engagement, etc.), une municipalité peut réclamer au propriétaire la totalité ou une partie de l'aide financière qu'elle lui a versée. La municipalité doit alors remettre à la SHQ la partie du montant récupéré qui correspond à la contribution de cette dernière.

La municipalité inscrit dans l'application PAH la somme totale qu'elle a récupérée du bénéficiaire et la part due à la SHQ. La SHQ soustraira ce dernier montant (plus les intérêts) de celui qu'elle devra à la municipalité à la fin de l'année. La municipalité n'envoie donc pas de chèque à la SHQ, sauf si elle récupère un montant supérieur à celui que la SHQ lui doit.

7.4.6. Correction des transactions financières déjà faites

S'il y a une erreur au sujet d'un montant qui a déjà été enregistré dans l'application PAH, la municipalité corrige ce montant à la hausse à l'intérieur de l'enveloppe budgétaire qui lui est allouée ou à la baisse. Cela peut concerner autant un paiement d'aide financière qu'un encaissement.

Le montant de la correction produit des intérêts à partir du 15 du mois au cours duquel la transaction a été saisie dans l'application PAH.

7.4.7. Non-conformité des engagements ou des paiements

La municipalité doit assumer en totalité tout engagement financier ou verser tout paiement d'aide financière qui est non conforme à l'entente de gestion convenue avec la SHQ ou à toute directive émise par cette dernière.

La municipalité est aussi responsable de faire le suivi des engagements que prennent les propriétaires. Elle encaisse, le cas échéant, les subventions que le propriétaire doit rembourser et fait les corrections nécessaires dans l'application PAH afin que la SHQ puisse en tenir compte lors de son paiement mensuel (comptant) ou annuel.

7.4.8. Paiement comptant

La SHQ verse le paiement dans les premiers quinze jours (15) jours du mois suivant la lecture des données relatives aux débours effectués et saisis, par le Partenaire, dans l'application PAH. La SHQ calcule des intérêts à un taux correspondant au taux des bons du Trésor du gouvernement du Québec (91 jours) en vigueur au début du mois de la réception de la réclamation majoré de 0,5 pour cent.

Ces intérêts s'accumulent à compter du 15 du mois de la saisie des débours jusqu'à la date du paiement par la SHQ.

ANNEXE I - MODALITÉS VOLET VI « LES MAISONS LÉZARDÉES »

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC (PRQ)

Modalités d'application

Ce volet permet à une municipalité de mettre en place son propre programme pour venir en aide aux propriétaires de maisons dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement.

La municipalité détermine les critères d'admissibilité à son programme et les modalités de calcul de l'aide financière qui sera accordée aux propriétaires visés. Ainsi, les interventions pour venir en aide aux propriétaires aux prises avec des maisons lézardées seront différentes d'une municipalité à l'autre. La SHQ propose toutefois un modèle de règlement aux municipalités.

La municipalité est entièrement responsable de l'application de son programme.

Les règles générales du programme Rénovation Québec s'appliquent également au volet « maisons lézardées ». Mais pour les municipalités qui désirent participer uniquement à ce volet, les règles qui lui sont propres sont rappelées sommairement ci-dessous afin de faciliter la compréhension de l'application du volet.

1. LES CRITÈRES PROPRES AU VOLET VI« MAISONS LÉZARDÉES »

1.1 Le territoire d'application

Toute municipalité du Québec peut participer au programme.

Contrairement à ce qui est le cas dans d'autres volets de Rénovation Québec, une municipalité n'a pas l'obligation de désigner des secteurs d'intervention pour le volet VI. Le programme municipal peut donc être appliqué sur l'ensemble de son territoire. Une municipalité peut toutefois choisir de limiter l'application de son programme à certaines parties de son territoire.

1.2 L'admissibilité des bâtiments et des travaux

Le programme municipal doit viser uniquement la partie résidentielle d'un bâtiment. La maison ou les logements peuvent être occupés par leur propriétaire ou par des locataires. Aucune restriction ne concerne le mode de propriété (propriété individuelle ou corporative, copropriété, coopérative, etc.). Si un bâtiment a également une fonction autre que résidentielle, seuls les travaux qui portent sur la partie résidentielle sont admissibles (le coût des travaux visant les parties communes d'un tel bâtiment est alors réparti selon la proportion de la superficie du plancher du bâtiment qui est réservée à la fonction résidentielle). Une municipalité peut limiter l'application de son programme à certains types de bâtiments, de propriétaires, de modes d'occupation, etc.

Un bâtiment appartenant au gouvernement du Canada ou au gouvernement du Québec ou à l'un de leurs ministères ou organismes ne peut être admissible. Le bâtiment ne peut être situé dans une zone de grand courant (0-20 ans), sauf si des travaux visant à l'immuniser contre les conséquences d'une inondation y ont été exécutés ou si de tels travaux y sont exécutés en même temps que les travaux reconnus par le présent programme.

Les fondations du bâtiment doivent présenter au moins une fissure qui fait suite à l'affaissement de la fondation. Ces éléments doivent avoir fait l'objet d'une vérification sur place par la municipalité avant que soit approuvée la demande d'aide financière du propriétaire. L'affaissement n'a pas à être lié nécessairement à l'assèchement d'un sol argileux. Il doit par contre être lié aux conditions du sol et non pas faire suite, par exemple, à un défaut de construction. La municipalité pourrait toutefois décider de limiter son intervention aux cas liés à l'assèchement d'un sol argileux.

Le volet VI « maisons lézardées » concerne des situations où les dommages exigent l'exécution de travaux importants. Pour être considérés comme importants, les travaux faisant l'objet d'une demande d'aide dans le contexte de ce volet, doivent comprendre l'installation d'au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations. La nécessité d'installer un tel pieu peut avoir été signalée dans un devis par une entreprise spécialisée qui procédera à son installation.

Les travaux admissibles sont ceux qui sont nécessaires pour remettre en état les fondations et corriger les autres éléments du bâtiment qui ont été endommagés par le mouvement des fondations (ex. : murs extérieurs et intérieurs, planchers, fenêtres, etc.). La municipalité peut fixer un coût minimal de travaux admissibles pour rendre une demande d'aide éligible au programme.

Les travaux doivent être exécutés par un ou des entrepreneurs détenant la licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec.

1.3 Les coûts admissibles

Les coûts admissibles servant au calcul de l'aide financière peuvent comprendre des honoraires professionnels liés aux travaux, le coût du permis de construction, une prime pour profiter d'un plan de garantie offert par une association d'entrepreneurs reconnus (en l'occurrence, l'APCHQ et l'ACQ) et les frais d'administration qu'une municipalité exigerait d'un propriétaire pour analyser sa demande.

1.4 L'aide financière

La municipalité choisit le mode d'établissement de l'aide financière qu'elle accordera au propriétaire. Elle doit s'assurer que ce mode fera en sorte que le propriétaire assumera au moins le tiers du coût des travaux. Si le propriétaire est une coopérative ou un organisme sans but lucratif dont les activités principales concernent l'habitation, la participation minimale du propriétaire peut se limiter à 25 %.

L'aide financière peut être calculée selon un taux fixe ou selon un taux qui sera établi en fonction de différentes variables (ex. : valeur du bâtiment, revenu du ménage, etc.), mais ne peut toutefois pas excéder 66,6 % du coût des travaux admissibles. La municipalité peut aussi fixer un coût reconnu maximal de travaux admissibles aux fins du calcul de l'aide financière. La SHQ remboursera à la municipalité la moitié de l'aide financière que celle-ci aura versée au propriétaire.

La municipalité doit prévoir un mécanisme pour assurer le remboursement de l'aide financière versée s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire ou le bénéficiaire.

1.5 La rétroactivité

Dans le cas du volet VI, « les maisons lézardées », une municipalité peut décider que son programme sera appliqué de façon rétroactive pour tenir compte de travaux exécutés au cours des douze mois précédant la date de son entrée en vigueur.

En ce qui concerne les travaux ayant déjà été exécutés, la seule installation d'un pieu est suffisante pour que les fondations soient considérées comme présentant au moins une fissure due à l'affaissement du sol. Les autres conditions du programme municipal (admissibilité du bâtiment et des coûts, recours à un entrepreneur accrédité, etc.) devront également être respectées. Par contre, une municipalité peut établir des critères additionnels pour déterminer l'admissibilité d'un dossier à l'application rétroactive de son programme. (Une municipalité qui songe à concevoir un programme pourrait immédiatement avertir ses citoyens de ne pas entreprendre de travaux à moins d'une situation d'urgence acceptée par elle, à défaut de quoi ces travaux ne seraient pas admissibles à l'application rétroactive du programme.)

2. LES ASPECTS FINANCIERS DU PROGRAMME

La municipalité doit verser comptant la contribution de la SHQ au propriétaire à la fin des travaux, après quoi la SHQ rembourse comptant sa contribution à la municipalité.

3. LE PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE D'UN PROGRAMME MUNICIPAL

Les principales étapes qui conduisent à la mise en œuvre du programme municipal sont les mêmes que celles qui sont prévues dans les autres volets du programme Rénovation Québec.

Ces étapes sont les suivantes :

- 1) La municipalité intéressée à participer au programme fait parvenir à la SHQ une résolution à cet effet en y précisant notamment le budget demandé.
- 2) Le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire fait part au maire de la municipalité du budget qui lui est réservé. Simultanément, la SHQ fait parvenir à la municipalité les modalités du programme ainsi que les ententes de gestion et de sécurité de l'information que doivent conclure les deux organismes pour l'administration du programme, de même qu'un modèle de règlement municipal.

3) La municipalité, à partir des paramètres du programme-cadre, élabore son propre programme. Avant son approbation par le conseil municipal, ce programme est présenté à la SHQ (Direction de l'amélioration de l'habitat). Un modèle de règlement est mis à la disposition des municipalités.

4) La SHQ analyse les documents transmis pour s'assurer qu'ils respectent les paramètres du programme-cadre. Elle informe ensuite la municipalité sur la conformité de son programme ou sur les modifications à y apporter.

5) La municipalité fait adopter son programme par règlement. Ses représentants dûment désignés signent les copies originales des ententes SHQ-municipalité. Le programme municipal et le règlement attestant son adoption sont transmis à la SHQ pour approbation avec les copies originales des ententes signées.

6) La SHQ confirme à la municipalité l'approbation de son programme et lui retourne une copie originale de chaque entente SHQ-municipalité dûment signée par le représentant de la SHQ.

7) La municipalité procède à l'application de son programme.

Si une municipalité veut modifier son programme, elle doit le faire en adoptant un nouveau règlement ou en amendant un règlement existant. Ces modifications doivent être approuvées par la SHQ avant d'entrer en vigueur.

ANNEXE II - RÉPARTITION BUDGÉTAIRE



Programme Rénovation Québec

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

[Imprimer](#)
[Effacer](#)

PARTENAIRE MUNICIPAL ET PROGRAMMATION

Nom (en lettre moulées)

Numéro de partenaire (SHQ)

Année budgétaire :

Programmation :

BUDGET

VOLET I – La Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu

	+		=	0.00 \$
SHQ (66 2/3 %)		Mun. (33 1/3 %)		Sous-total (100 %)

VOLET II – Les interventions sur l'habitation

II-1 La rénovation résidentielle		+		=	0.00 \$
	SHQ (50 %)		Mun. (50 %)		Sous-total (100 %)
II-2 La construction résidentielle		+		=	0.00 \$
	SHQ (50 %)		Mun. (50 %)		Sous-total (100 %)
II-3 Le Recyclage		+		=	0.00 \$
	SHQ (50 %)		Mun. (50 %)		Sous-total (100 %)
II-4 L'adaptation de domicile		+		=	0.00 \$
	SHQ (50 %)		Mun. (50 %)		Sous-total (100 %)
II-5 L'accession à la propriété		+		=	0.00 \$
	SHQ (50 %)		Mun. (50 %)		Sous-total (100 %)
II-6 La bonification Accès Logis Québec		+		=	0.00 \$
	SHQ (50 %)		Mun. (50 %)		Sous-total (100 %)

VOLET VI – Les maisons lézardées

	+		=	0.00 \$
SHQ (50 %)		Mun. (50 %)		Sous-total (100 %)

BUDGET TOTAL

0.00 \$	+	0.00 \$	=	0.00 \$
SHQ		Mun.		TOTAL

INTERVENTIONS HORS SECTEUR – VOLET I et II

 Des interventions hors secteur sont prévues dans le programme municipal : ☐ OUI ☐ NON

Un maximum de 15 % du budget alloué par la SHQ peut être affecté à ces interventions.

SIGNATURE DU RESPONSABLE MUNICIPAL

Nom (en lettre moulées)

Signature

Date

RÉSERVÉ SHQ

Nom conseiller(e) en gestion (en lettre moulées)

Date

Numéro Résolution municipale

ANNEXE III - CONTRÔLE DES LOYERS

Volet I – Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu

Volet II – Interventions sur l’habitation lorsque la subvention accordée à un propriétaire d’immeuble locatif dépasse 7 500 \$ en moyenne par logement

1- Contexte et formulaires à utiliser

En vue de protéger les locataires de hausses de loyer excessives à la suite de travaux de rénovation, la municipalité doit prévoir un mécanisme de contrôle des loyers afin d’éviter qu’un propriétaire augmente les loyers en s’appuyant sur le coût des travaux subventionnés par le PRQ.

Pour déterminer le loyer, le propriétaire doit utiliser l’outil de calcul pour la fixation du loyer (<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/calcul-pour-la-fixation-de-loyer>) conçu par le Tribunal administratif du logement (TAL). Seuls les travaux non subventionnés doivent être pris en compte dans ce calcul.

De plus, avant l’engagement du dossier (délivrance du certificat d’admissibilité), le propriétaire doit faire remplir et signer par chaque locataire concerné par les travaux un formulaire *Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire*, qu’il aura au préalable lui-même rempli et signé. Ce document confirme le montant du loyer actuel, avise le locataire que l’immeuble fait l’objet d’une demande d’aide financière pour des travaux de rénovation dans le cadre du programme Rénovation Québec, et précise que l’augmentation de loyer sera calculée selon les dispositions prévues par le TAL, en fonction du coût des travaux excédant le montant de l’aide financière versée au propriétaire.

La municipalité doit obtenir le(s) formulaire(s) rempli(s) en bonne et due forme avant de délivrer le certificat d’admissibilité. Ces documents doivent être conservés dans le dossier.

2- Outil de calcul pour la fixation du loyer

Le site du TAL précise le taux de rendement applicable pour le calcul du loyer. Ce taux, auquel s’ajoutent les variations des dépenses d’exploitation et d’amélioration de l’immeuble, est révisé annuellement (voir exemple de calcul à la section 6).

Attention : Le taux de rendement ne correspond pas au taux d’augmentation du loyer, puisqu’il correspond seulement au rendement appliqué sur le coût des travaux majeurs réalisés. Le calcul de la variation du loyer dépend également des revenus de l’immeuble, des montants des taxes et des primes d’assurance ainsi que des frais d’énergie, d’entretien et de services. Il n’existe pas de taux fixe d’augmentation applicable à l’ensemble des logements. L’outil de calcul du TAL est le seul moyen de calculer avec exactitude le montant de l’augmentation de loyer maximale admissible dans le cadre du PRQ.

3- Exigences du TAL relativement aux obligations du propriétaire lors de la réalisation de travaux majeurs

a) Avis au locataire avant travaux :

- Avis de 10 jours si aucune évacuation du logement n'est nécessaire ou que l'évacuation n'excède pas une semaine;
- Avis de 3 mois si l'évacuation du logement est nécessaire et qu'elle doit durer plus d'une semaine.

L'avis doit comporter les indications suivantes : la nature des travaux à effectuer, la date du début des travaux, l'estimation de leur durée et toutes les autres conditions dans lesquelles ils s'effectueront s'ils sont susceptibles de diminuer sérieusement la jouissance des lieux.

Lorsque l'évacuation temporaire des lieux est nécessaire, l'avis doit indiquer la période d'évacuation et la somme offerte au locataire à titre d'indemnité afin de couvrir les dépenses à assumer lors de celle-ci (frais de déménagement, d'entreposage, excédent du loyer payé pour le logement temporaire, etc.).

b) Modification des conditions du bail :

- En cours de bail : impossibilité de modifier les conditions du bail (ex : loyer, coût de chauffage);
- Fin du bail : possibilité de modifier les conditions du bail en suivant les délais d'avis suivants :

Type de bail	Délai d'avis
Bail à durée fixe de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Bail à durée fixe de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée

Source : Tribunal administratif du logement

L'avis doit être écrit et indiquer le délai du locataire pour refuser la ou les modifications demandées, soit un mois à compter de la réception de l'avis. Il doit être daté et signé par le propriétaire.

- **L'outil de calcul pour la fixation du loyer constitue la base des critères qui seraient utilisés par le TAL s'il était appelé à déterminer la variation du loyer.** Les normes qui y sont établies sont celles au Règlement sur les critères de fixation de loyer (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 2).

Le calcul de la hausse de loyer doit tenir compte seulement du coût des travaux terminés avant la période de renouvellement du bail.

4- Mode de fixation des loyers : PRQ

La municipalité doit mettre en place des mesures relatives au contrôle des loyers tout en avisant le propriétaire des obligations qui lui incombent. Si le propriétaire fait défaut de respecter ces obligations, il doit rembourser à la municipalité la subvention versée :

- Le propriétaire doit utiliser l'outil de calcul pour la fixation du loyer produit par le TAL pour établir l'augmentation de loyer applicable.
- Le propriétaire s'engage pour une période de **12 mois suivant la fin des travaux** :
 - à ne pas évincer un locataire pour prendre possession du logement ou de la chambre pour s'y loger ou y loger un parent;
 - à conserver le mode locatif pour tous les logements ou chambres;
 - à fournir une copie des baux ou des avis d'augmentation des loyers contresignés par les locataires des unités d'habitation afin de démontrer que la hausse des loyers respecte le taux de rendement déterminé par le TAL (avant et après l'avis d'augmentation considérant la valeur des travaux effectués).

La municipalité peut également prévoir au règlement municipal le versement de la subvention en fonction de l'avancement des travaux admissibles (ex. : paiement en 2 ou 3 versements), ce qui permet aussi d'inclure au règlement municipal l'exigence de fournir des preuves de loyer avant le versement final.

Il est à noter que le contrôle des loyers s'applique également :

- à un logement inoccupé;
- au logement occupé par le propriétaire de l'immeuble ou par une personne qui y est apparentée.

Dans un tel cas, le montant du loyer peut être établi à partir du loyer applicable à d'autres logements de même typologie dans l'immeuble, ou à partir de la valeur du loyer médian moyen (LMM) du marché pour un logement de même typologie dans le secteur.

La liste des LMM est mise à jour annuellement (accessible en juin de chaque année) et peut être consultée à l'aide de l'outil [Prestation de service en ligne applicatif](#) de la SHQ.

5- Principales étapes d'un dossier PRQ

- 1) Le propriétaire dépose sa demande à la municipalité en remplissant le formulaire d'inscription au PRQ (ou la demande d'aide) à cet effet. Le formulaire utilisé par la municipalité devrait idéalement inclure les renseignements concernant les engagements du propriétaire quant au respect des hausses de loyers pour les dossiers traités dans le **volet I** ou dans le **volet II lorsque la subvention accordée à un propriétaire d'immeuble locatif dépasse 7 500 \$ en moyenne par logement** – un lien vers le site du TAL est préconisé.

- 2) L'inspecteur de la municipalité se rend sur les lieux en compagnie du propriétaire ou de son représentant pour déterminer les travaux admissibles au programme. Il prend les photos pertinentes afin de documenter le dossier et rédige par la suite le devis, dans lequel il indique la nature de la défectuosité et décrit les travaux nécessaires pour la corriger.
- 3) L'inspecteur analyse les soumissions obtenues par le propriétaire. Ensuite, il confirme à celui-ci les travaux et les coûts reconnus dans le cadre du programme et il détermine le montant de l'aide financière.
- 4) La municipalité complète le dossier et obtient les signatures requises après s'être assurée que le propriétaire s'engage à respecter les conditions et les exigences du programme, **notamment en ce qui a trait au contrôle des loyers** (voir Annexe IV : *Confirmation du loyer avant travaux et engagement du propriétaire*).
- 5) La municipalité délivre le certificat d'admissibilité, qui confirme le montant de l'aide financière accordée et qui autorise le propriétaire à commencer les travaux.
- 6) À la fin des travaux, l'inspecteur se rend sur place afin de s'assurer de la qualité des travaux et de leur conformité au devis. Si l'exécution des travaux est jugée satisfaisante (c'est-à-dire conforme au devis et aux règles de l'art), l'inspecteur rédigera le rapport terminal de fin de travaux, qu'il fera signer par le propriétaire et par l'entrepreneur (ou les entrepreneurs). Une copie de chaque facture relative aux travaux admissibles exécutés sous la responsabilité d'un entrepreneur doit être conservée au dossier.

Contrôle des loyers (voir processus à la section 5)

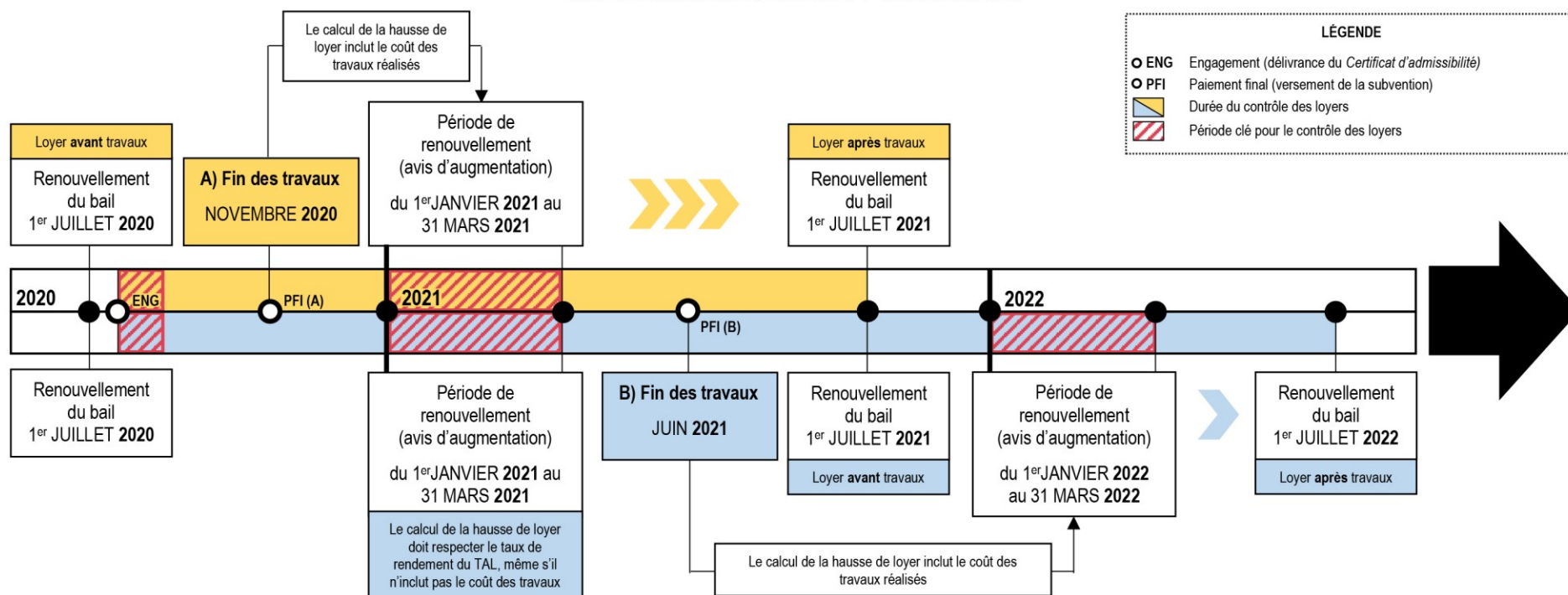
Avant le versement de l'aide financière, la municipalité doit rappeler au propriétaire qu'il s'est engagé à lui transmettre, **dans les 12 mois suivant la fin des travaux**, une copie de l'avis d'augmentation contresigné par le locataire et **prenant en compte la valeur des travaux réalisés**, accompagnée du formulaire d'outil de calcul pour la fixation du loyer du TAL dûment rempli, à défaut de quoi la municipalité pourra réclamer l'aide financière versée pour non-respect des obligations.

- 7) La municipalité émet le chèque d'aide financière à l'ordre du propriétaire et saisit les données pertinentes à l'étape du paiement dans l'application PAH.
- 8) Dans les 12 mois suivant le versement de l'aide financière, le partenaire effectue un suivi des engagements du propriétaire en s'assurant d'obtenir tous les documents lui permettant de vérifier le calcul de la hausse des loyers selon les dispositions du TAL. L'inspecteur doit veiller à ce que la hausse des loyers prévue ait été calculée seulement en fonction du coût des travaux non subventionnés.

5 – Processus de contrôle des loyers (Cas pour les baux à durée fixe de 12 mois ou plus)

PROCESSUS DU CONTRÔLE DES LOYERS

EXEMPLE POUR UN BAIL DE 12 MOIS DU 1^{ER} JUILLET AU 30 JUIN



Engagement du dossier : AOÛT 2020

Au moment de l'engagement, le propriétaire et le locataire confirment le montant du loyer actuel (bail en vigueur au 1^{er} juillet 2020). Le locataire est avisé que le logement fait l'objet d'une demande d'aide financière dans le cadre du programme Rénovation Québec (PRQ) et que la hausse de loyer sera calculée selon les dispositions prévues par le Tribunal administratif du logement (TAL). Le propriétaire s'engage à remettre à la municipalité les documents relatifs au suivi des loyers dans les **12 mois suivant la fin des travaux**.

A) Fin des travaux : NOVEMBRE 2020

Les avis d'augmentation de 2021, à transmettre entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 mars 2021, prendront en considération la valeur des travaux non subventionnés achevés en 2020.

Loyer avant travaux : Baux en vigueur au moment de l'engagement du dossier (période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021).

Loyer après travaux : Le propriétaire doit fournir à la municipalité, entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 mars 2021, les avis d'augmentation pour les renouvellements des baux en juillet 2021 (période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022) transmis aux locataires et contresignés par ces derniers, accompagnés des formulaires de calcul pour la fixation du loyer dûment remplis. La municipalité s'assure que le propriétaire a respecté les hausses de loyer maximales permises.

B) Fin des travaux : JUIN 2021

Les baux sont renouvelés en juillet 2021 en fonction des avis d'augmentation transmis entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 mars 2021, lesquels prennent en considération les dépenses d'exploitation, mais pas la valeur des travaux non subventionnés achevés en juin 2021; ce sont les avis d'augmentation de 2022 qui prendront en compte la valeur de ces travaux.

Loyer avant travaux : Baux qui entreront en vigueur à la suite de la fin des travaux (période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022).

Loyer après travaux : Le propriétaire doit fournir à la municipalité, entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 mars 2022, les avis d'augmentation pour les renouvellements des baux en juillet 2022 (période du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023) transmis aux locataires et contresignés par ces derniers, accompagnés des formulaires de calcul pour la fixation du loyer dûment remplis. La municipalité s'assure que le propriétaire a respecté les hausses de loyer maximales permises.

Note : Puisque seuls les travaux terminés au cours de l'année précédente peuvent être pris en compte dans le calcul de la hausse de loyer, l'exemple B s'appliquerait à tous les dossiers pour lesquels les travaux se seraient terminés **au cours de la période de renouvellement du bail** (du 1^{er} janvier au 31 mars 2022).

6- Exemple de calcul à partir du formulaire du Tribunal administratif du logement pour la fixation du loyer 2021

(Référence : https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/CSAL_2021_F.pdf)

REVENUS DE L'IMMEUBLE

	Logements		Locaux non résidentiels		
	Loyers mensuels		Loyers mensuels		
Loués		\$		\$	
Inoccupés		\$		\$	
Occupés par le locateur		\$		\$	
	(Somme des cases ci-dessus)		(Somme des cases ci-dessus)		
Total		\$	+	\$	= \$
					x 12
					\$
					Revenus annuels
					\$
					(Somme des cases ci-dessus)
					A \$

Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

	Montant de la dépense		Ajustement	
	Année 2021	Année 2020		
Taxes municipale:	\$	\$	=	\$
scolaire:		Année 2020-2021		\$
		\$	=	\$
		Année 2019-2020		\$
Assurance		\$	=	\$
		Au 31 décembre 2020		\$
		\$	=	\$
Énergie		Année 2020		\$
Électricité:	\$	x - 0,3%	=	\$
Gaz:	\$	x - 11,3%	=	\$
Mazout (ou autre):	\$	x - 21,6%	=	\$
Entretien	\$	x 1,4%	=	\$
Services	\$	x 1,9%	=	\$
Gestion	\$	x 1,2%	=	\$
	(Somme des cases ci-dessus)		(Somme des cases ci-dessus)	
Dépenses d'exploitation	B \$		C \$	

REVENU NET

Montant **A** moins montant **B** : \$ x 0,6% = **D** \$

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble Année 2020 \$ x 2,3% = **E** \$

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

(Somme des cases **C**, **D** et **E**) (Montant de la case **A**) x 100
\$ ÷ \$ = **F** %

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Dépenses majeures spécifiques au logement Année 2020 \$ x 2,3% = \$
(en plus des dépenses déclarées à la case **E**) ÷ 12 = **G** \$

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) \$ (Montant de la case **G**)
Reporter le pourcentage **F** : x % = \$ + \$
= \$
Après arrondissement: \$

A – Revenus de l'immeuble

Dans l'exemple ci-dessous, on a additionné les loyers mensuels des locataires en décembre 2020 ($750 \$ + 350 \$ = 1\,100 \$$). Le propriétaire a aussi évalué le loyer du logement qu'il occupe à **1 300 \$**; c'est le loyer exigé pour un logement comparable au sien dans son quartier. Dans ce cas-ci, il n'y a pas de logements inoccupés : $1\,100 \$ + 1\,300 \$ = 2\,400 \$$.

La somme est ensuite multipliée par 12 pour obtenir le revenu de loyers annuel pour l'immeuble, qui est ici de **28 800 \$**.

	Logements	Locaux non résidentiels	
	Loyers mensuels	Loyers mensuels	
Loués	1 100,00 \$		
Inoccupés			
Occupés par le locateur	1 300,00 \$		
	(Somme des cases ci-dessus)	(Somme des cases ci-dessus)	
Total			

Autres revenus provenant de l'exploitation de l'immeuble

$2\,400,00 \$ \times 12 = 28\,800,00 \$$

Revenus annuels

(Somme des cases ci-dessus)

A 28 800,00 \$

B et C – Dépenses d'exploitation de l'immeuble

Le compte de taxes municipales de l'immeuble est de **2 880 \$** pour l'année 2021, soit une hausse de 5,8 % par rapport à l'année précédente (**2 721,60 \$**). Le premier ajustement, calculé selon la différence entre les deux années, est donc de **158,40 \$**. Pour les taxes scolaires, la différence entre le montant de la dernière année (**662,40 \$**) et celui de l'année précédente (**625,97 \$**) est de **36,43 \$**, alors que dans le cas des assurances, les primes sont de **691,20 \$** pour la dernière année, comparativement à **662,17 \$** pour l'année précédente, ce qui représente une augmentation de **29,03 \$**.

Le coût de l'électricité pour l'année 2020 est inscrit à la case appropriée, puis multiplié par le pourcentage indiqué (**3 456 \$ X -0,3 % = -10,37 \$**). Le montant des frais d'entretien pour l'année 2020 est aussi inscrit, puis multiplié par le pourcentage indiqué (**3 571, 20 \$ X 1,4 % = 50,00 \$**).

Aucun service supplémentaire n'est inclus dans le loyer. Il reste à calculer les frais de gestion. Le montant de la dépense est établi à 5 % des revenus de l'immeuble indiqués à la case A ($28\,800 \$ \times 5 \% = 1\,440 \$$). On multiplie ensuite ce montant par le pourcentage indiqué afin d'obtenir le montant de l'ajustement ($1\,440 \$ \times 1,2 \% = 17,28 \$$).

On inscrit le total des données de la colonne Montant de la dépense (**12 542,40 \$**) à la case B et celui de la colonne Ajustement (**280,77 \$**) à la case C.

DÉPENSES D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE

		Montant de la dépense		Ajustement
Taxes	municipale:	Année 2021 2 880,00 \$	- Année 2020 2 721,60 \$	= 158,40 \$
	scolaire:	Année 2020-2021 662,40 \$	- Année 2019-2020 625,97 \$	= 36,43 \$
Assurance		Au 31 décembre 2020 691,20 \$	- Au 31 décembre 2019 662,17 \$	= 29,03 \$
Énergie	Électricité:	Année 2020 3 456,00 \$	x - 0,3 %	= -10,37 \$
	Gaz:	\$	x - 11,3 %	= \$
	Mazout (ou autre):	\$	x - 21,6 %	= \$
Entretien		3 571,20 \$	x 1,4 %	= 50,00 \$
Services		\$	x 1,9 %	= \$
Gestion		1 440,00 \$	x 1,2 %	= 17,28 \$
		(Somme des cases ci-dessus)		(Somme des cases ci-dessus)
Dépenses d'exploitation		B 12 542,40 \$		C 280,77 \$

D – Revenu net

On soustrait des revenus annuels de l'immeuble (case A) la somme des dépenses d'exploitation (case B). La différence (16 257,60 \$) est ensuite multipliée par le pourcentage indiqué. Le résultat est inscrit à la case D (16 257,60 \$ X 0,6 % = 97,55 \$).

REVENU NET

Montant **A** moins montant **B** : 16 257,60 \$ x 0,6 % = **D** 97,55 \$

E – Réparations et améliorations majeures relatives à tout l'immeuble

Supposons que les travaux PRQ sont comme suit :

Coût total des travaux admissibles : 100 000 \$

Subvention versée : 53 930,48 \$ (part municipalité + part SHQ)

Coût total des travaux non subventionnés : 46 069,52 \$ (100 000 \$ - 53 930,48 \$)

Au cours de l'année 2020, le propriétaire a effectué des travaux sur les fenêtres, la toiture et le parement extérieur non subventionnés de 46 069,52 \$. On inscrit ce montant et on multiplie par le pourcentage indiqué, pour ensuite inscrire le résultat (46 069,52 \$ X 2,3 % = 1 059,60 \$) à la case E.

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES RELATIVES À TOUT L'IMMEUBLE

Dépenses majeures relatives à tout l'immeuble Année 2020
46 069,52 \$ x 2,3 % = **E** 1 059,60 \$

F – Pourcentage d'ajustement des loyers de l'immeuble

On additionne les montants des cases C, D et E (280,77 \$ + 97,55 \$ + 1 059,60 \$), puis on divise cette somme par les revenus de l'immeuble (case A). On multiplie ensuite ce résultat par 100 afin de l'exprimer en pourcentage à la case F (4,99 %).

POURCENTAGE D'AJUSTEMENT DES LOYERS DE L'IMMEUBLE

$$\frac{\text{(Somme des cases C, D et E)}}{\text{(Montant de la case A)}} \times 100 = \text{F } 4,99 \%$$

1 437,92 \$ ÷ 28 800,00 \$ = 0,0499

G – Réparations et améliorations majeures spécifiques au logement

Si, au courant de l'année 2020, le propriétaire a effectué des travaux non subventionnés **spécifiques à un logement** (ex. : recouvrement de plancher), c'est à cet endroit qu'un montant serait inscrit.

RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT

Année 2020

Dépenses majeures spécifiques au logement
(en plus des dépenses déclarées à la case E)

$$\text{Année 2020} \times 2,3\% = \text{ } \$$$
$$\div 12 = \text{G } \$$$

Ajustement de loyer du logement

Le loyer mensuel du locataire est multiplié par le pourcentage d'ajustement des loyers de l'immeuble, déjà calculé à la case F, et le résultat est arrondi au dollar le plus près :

- Logement 1 : 750 \$ X 4,99 % = 38,00 \$ → **Coût du loyer** : 788,00 \$
- Logement 2 : 350 \$ X 4,99 % = 18,00 \$ → **Coût du loyer** : 368,00 \$

S'il y avait des réparations et améliorations majeures spécifiques au logement, il faudrait ajouter le montant inscrit à la case G.

Logement 1

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) 750,00 \$ (Montant de la case G)

Reporter le pourcentage F : x 4,99 % = 37,42 \$ + \$

= 37,42 \$

Après arrondissement: 38,00 \$

Logement 2

AJUSTEMENT DE LOYER DU LOGEMENT

Loyer mensuel du logement (avant augmentation) 350,00 \$ (Montant de la case G)

Reporter le pourcentage F : x 4,99 % = 17,47 \$ + \$

= 17,47 \$

Après arrondissement: 18,00 \$

**ANNEXE IV – FORMULAIRE CONFIRMATION DU LOYER AVANT TRAVAUX ET
ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE**

CONFIRMATION DU LOYER AVANT TRAVAUX ET ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

**PROGRAMME
RÉNOVATION QUÉBEC**

N° de dossier PRQ	
N° de matricule	

PROPRIÉTAIRE(S)	
Propriétaire 1	
Propriétaire 2	
Adresse :	

LOCATAIRE(S)	
Locataire 1	
Locataire 2	
Adresse :	

LOYER AVANT RÉNOVATIONS (déclaration pour un logement <u>occupé</u>)	
Nous soussignés déclarons qu'une entente est en vigueur pour le logement de _____ chambre(s) à coucher situé au : _____ et que le loyer mensuel est de _____ \$ (durée du bail : du _____ au _____) (Adresse du logement) et inclut le mobilier et les services suivants (cocher) : ☐ Réfrigérateur ☐ Cuisinière ☐ Meubles ☐ Chauffage ☐ Électricité ☐ Eau chaude	
NATURE DES TRAVAUX PRÉVUS	
☐ Murs extérieurs ☐ Ouvertures ☐ Saillies ☐ Toiture ☐ Fondation ☐ Autres	

CONDITIONS ET EXIGENCES	
Le bâtiment faisant l'objet d'une subvention conformément au programme Rénovation Québec (PRQ) n'est soustrait d'aucune façon à la compétence du Tribunal administratif du logement (TAL) en ce qui concerne les loyers. Le propriétaire et le locataire doivent donc respecter les délais des différents avis prévus par la loi, de même que le taux de rendement établi par le TAL pour effectuer le calcul de la hausse de loyer autorisée. L'augmentation maximale du loyer mensuel après travaux devra seulement tenir compte du coût des travaux <u>non subventionnés</u>. Pour les 12 mois suivant le versement de l'aide financière, le propriétaire s'engage à : - ne pas évincer le locataire pour prendre possession du logement ou de la chambre pour s'y loger ou y loger un parent; - conserver le mode locatif pour tous les logements ou chambres; - respecter le taux de rendement prescrit par le TAL pour établir le montant de la hausse de loyer après les travaux; - transmettre au locataire, lors du renouvellement du bail, un avis concernant l'augmentation du loyer et précisant, s'il y a lieu, les modifications aux autres conditions du bail. Le propriétaire s'engage également à remettre à la municipalité une copie de l'avis d'augmentation du loyer contresigné par le locataire, accompagné du formulaire de calcul pour la fixation du loyer du TAL dûment rempli, au moment du renouvellement du bail suivant la fin des travaux (voir détails au verso pour le mode de fixation des loyers). Si le propriétaire fait défaut de respecter ces obligations, il devra rembourser à la municipalité la subvention versée.	

Signature du (des) propriétaire(s)			
Propriétaire 1	Date	Propriétaire 2	Date
Signature du (des) locataire(s)			
Locataire 1	Date	Locataire 2	Date

Exigences relatives à l'augmentation des loyers

- Il n'est pas autorisé de modifier les conditions du bail (ex. : loyer, coût du chauffage) lorsqu'il est en cours.
- Des modifications peuvent être apportées aux conditions du bail lorsque ce dernier arrive à terme. L'avis d'augmentation du loyer à transmettre au locataire doit respecter les délais suivants, selon le type de bail :

Type de bail	Délai d'avis
Bail à durée fixe de 12 mois ou plus	Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail
Bail à durée fixe de moins de 12 mois	Entre 1 et 2 mois avant la fin du bail
Bail à durée indéterminée	Entre 1 et 2 mois avant la modification proposée
Bail d'une chambre	Entre 10 et 20 jours avant la fin du bail à durée fixe ou avant la modification proposée si le bail est à durée indéterminée

Source : Tribunal administratif du logement

- L'avis doit être écrit et doit indiquer le délai du locataire pour refuser la ou les modifications proposées, soit un mois à compter de la réception de l'avis d'augmentation. Il doit être daté et signé par le propriétaire.

Mode de fixation des loyers

- Le contrôle des loyers s'applique pour une période pouvant aller jusqu'à **12 mois suivant le versement de l'aide financière**.
- Le propriétaire peut tenir compte du coût des travaux réalisés dans le cadre du PRQ pour le calcul de l'augmentation de loyer. Par contre, seule la partie des coûts **non subventionnés** peut être prise en considération lors du calcul.
- Les travaux doivent **obligatoirement se terminer avant la période de renouvellement du bail** pour que leur coût soit inclus dans le calcul de la hausse de loyer (voir délais ci-haut).

Exemple : bail à durée fixe du 1^{er} juillet au 30 juin

Les travaux doivent se terminer entre le 1^{er} juillet 2021 et le 31 décembre 2021 pour être pris en compte dans le calcul de l'augmentation de loyer en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2022.

Période de renouvellement : du 1^{er} janvier au 31 mars 2022 (valeur des travaux prise en compte)

Loyer avant travaux : bail en vigueur au 1^{er} juillet 2021

Loyer après travaux : bail en vigueur au 1^{er} juillet 2022

- Si les travaux se terminent **pendant la période de renouvellement du bail** ou **entre celle-ci et la date à laquelle le bail entre en vigueur** (voir délais ci-haut) :
 - Avant le versement de l'aide financière** : le propriétaire devra préciser au responsable municipal le montant de l'augmentation de loyer qui sera applicable à la date de renouvellement du bail, s'il y a lieu, **qui n'inclut pas la valeur des travaux réalisés** (l'avis d'augmentation transmis au locataire devra être remis après le versement de la subvention s'il n'est pas encore disponible à la fin des travaux, et ce, pour chaque logement concerné). Le premier bail qui se renouvellera à la suite du versement de l'aide financière correspondra au « loyer avant travaux ».
 - Au cours de la période de 12 mois suivant le versement de l'aide financière** : le propriétaire devra fournir au responsable municipal une copie des nouveaux avis d'augmentation de loyer transmis aux locataires, cette fois-ci pour la période de renouvellement du bail pour laquelle la valeur des travaux réalisés pourra être prise en compte aux fins du calcul de l'augmentation de loyer. Ce bail correspondra au « loyer après travaux ».

Exemple : bail à durée fixe du 1^{er} juillet au 30 juin

Si les travaux se terminent entre le 1^{er} janvier 2022 et le 30 juin 2022, la valeur des travaux ne pourra pas être prise en compte pour le calcul de l'augmentation de loyer en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2022.

Période de renouvellement : du 1^{er} janvier au 31 mars 2022 (valeur des travaux non prise en compte)

Période de renouvellement : du 1^{er} janvier au 31 mars 2023 (valeur des travaux prise en compte)

Loyer avant travaux : bail en vigueur au 1^{er} juillet 2022

Loyer après travaux : bail en vigueur au 1^{er} juillet 2023

- Le propriétaire doit obligatoirement utiliser le formulaire PDF de calcul pour la fixation du loyer produit par le TAL pour établir l'augmentation de loyer maximale autorisée en vertu des modalités du PRQ, et en remettre une copie au responsable municipal pour la vérification du respect des conditions du programme. Le formulaire de calcul est disponible sur le site du TAL (<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr>).
- Le contrôle des loyers s'applique également pour un **logement inoccupé**. La municipalité peut mettre des mesures additionnelles en place pour vérifier le respect des exigences liées au contrôle du loyer après le versement de l'aide financière.
- Dans le cas où le loyer n'est pas modifié, une déclaration à cet effet **signée par le propriétaire et le locataire** et précisant le montant du loyer devra être fournie au responsable municipal pour la vérification du respect des engagements par le propriétaire.